



FEDERICO ALBANO



GUIDA MUTUO

**LA GUIDA SEMPLICE E COMPLETA
PER CHI VUOLE ACQUISTARE
CASA SENZA BRUTTE SORPRESE**



Presentazione

Acquistare casa è un passo importante. Trovare il mutuo giusto può fare la differenza tra un sogno realizzato e una grande fonte di stress.

In questa guida voglio aiutarti a evitare gli errori più comuni e capire, con parole semplici, come scegliere il finanziamento migliore per te.

Mi chiamo Federico Albano, e da anni **aiuto** famiglie e giovani coppie a trovare soluzioni su misura per l'acquisto della casa, con **trasparenza** e **serenità**.



GLI ERRORI DA NON COMMETTERE

Iniziamo la guida con ciò che bisogna
EVITARE

1

**Fidarsi solo della propria banca senza
confrontare soluzioni**

Valuta sempre diverse opzioni prima di gettarti a capofitto, ricorda che la scelta del mutuo, come quella della casa, è importantissima e va considerata a dovere

**RICORDA: Chi ci
guadagna più di tutti è
sempre la banca**

**valuta anche il
servizio di un
consulente**



GLI ERRORI DA NON COMMETTERE



2

Guardare solo il TAN e non il TAEG

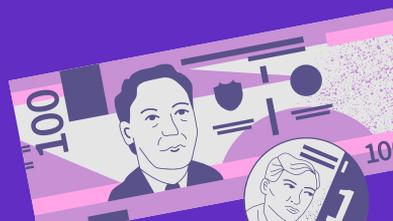
Il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) rappresenta, a differenza del TAN, il costo effettivo dell'intera operazione

3

Non considerare le spese accessorie (notaio, perizia, assicurazioni)

Molti dimenticano che un mutuo comporta anche costi iniziali importanti: parcella del notaio, spese di perizia tecnica, imposte e assicurazioni obbligatorie.

Meglio saperlo prima e pianificare tutto con precisione.



GLI ERRORI DA NON COMMETTERE

4

Sottovalutare il peso della rata sul bilancio familiare

Probabilmente l'errore più grave.

Una rata troppo alta può diventare insostenibile nel tempo, soprattutto se cambiano le tue entrate o spese. È fondamentale valutare bene quanto puoi permetterti oggi, ma anche domani. Un mutuo deve essere sostenibile, non un peso che mette in difficoltà la tua famiglia ogni mese.



Il Mutuo Spiegato Semplice

Cos'è un mutuo?

Un prestito a lungo termine, garantito da ipoteca sulla casa, che ti consente di acquistare l'immobile anche senza avere tutta la somma

 **Durata: da 10 a 30 anni.**

 **Età massima alla scadenza: solitamente 75-80 anni.**



Il Mutuo Spiegato Semplice



 **Durata del mutuo:
Quanto Incide?**

Più lunga è la durata, più bassa sarà la rata mensile... ma più interessi pagherai nel tempo.

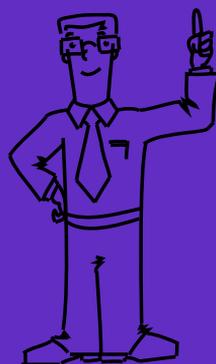
Più corta è la durata, più alta la rata... ma meno interessi totali.

Esempio

Mutuo da 100.000,00 €

→ 15 ANNI Rata: 690,00€
Interessi per 24.000,00 € circa

→ 30 ANNI Rata: 420,00€
Interessi per 50.000,00 € circa



Il Mutuo Spiegato Semplice



TAN e TAEG: che differenza c'è?

TAN (Tasso Annuo Nominale): è il tasso puro, quello applicato agli interessi.

TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale): è il vero indicatore del costo totale del mutuo, perché include anche spese accessorie (istruttoria, perizia, assicurazione obbligatoria, ecc.).

 **Attenzione: Un mutuo con TAN basso ma TAEG alto... può costarti di più!**



Il Mutuo Spiegato Semplice

 **Fisso o Variabile? Ecco
la differenza**

FISSO		VARIABILE
La rata non cambia mai.		La rata può cambiare nel tempo, in base all'andamento del mercato
<ul style="list-style-type: none">• Totale stabilità• Ideale in un periodo di tassi bassi• Ottimo per chi vuole certezze nel lungo periodo	VANTAGGI	<ul style="list-style-type: none">• Di solito la rata iniziale è più bassa• Se i tassi scendono, risparmi
Se i tassi calano, non ne benefici	SVANTAGGI	<ul style="list-style-type: none">• Se i tassi salgono, la rata può aumentare• Meno prevedibile, serve margine nel bilancio familiare

Il Mutuo Spiegato Semplice



**Importo richiesto vs
importo erogato**

Importo richiesto: è la somma che chiedi alla banca.

Importo erogato: è quanto effettivamente ti verrà accreditato, dopo aver detratto eventuali spese o trattenute.

👉 **Esempio**

Richiedi 130.000 €, ma ne ricevi 128.500 € perché la banca trattiene parte delle spese.



Il Mutuo Spiegato Semplice



Ammortamento alla francese

La maggior parte dei mutui in Italia segue questo sistema: all'inizio paghi **soprattutto interessi**, poi via via la quota di capitale aumenta.

Per questo è meglio rimborsare in anticipo nei primi anni, quando gli interessi pesano di più.

Puoi simulare gli interessi del tuo mutuo dal mio sito:

www.federicoalbano.com/simulatore



Cosa Serve Per Avere un Mutuo

Ora che sappiamo cosa è un mutuo,
vediamo come richiederlo

Preparare la documentazione in anticipo è il
modo migliore per evitare rallentamenti
nell'istruttoria del mutuo.

Ecco un elenco chiaro dei documenti richiesti, in
base alla tua situazione lavorativa:



Per lavoratori dipendenti

- ✓ Ultime 2 o 3 buste paga;
- ✓ CU (Certificazione Unica);
- ✓ Contratto di lavoro (a tempo indeterminato o determinato);
- ✓ Estratto conto bancario degli ultimi 3 mesi.

Per lavoratori autonomi/liberi professionisti

- ✓ Ultimo Modello Unico completo di quadri fiscali e ricevuta invio;
- ✓ Visura camerale aggiornata o certificato di attribuzione P.IVA;
- ✓ Estratto conto bancario ultimi 3 mesi;
- ✓ Dichiarazione IVA annuale (se applicabile).

Per altri casi (es. pensionati, garanti, ecc.)

- ✓ Certificato pensione o modello Obis M (per i pensionati)
- ✓ Documentazione reddituale e anagrafica del garante (se presente)

Suggerimenti pratici

- 📄 Prepara tutti i documenti in formato PDF ben nominati
- 📄 Tieni una copia in cartella cloud (Google Drive, Dropbox) per accedervi facilmente.



⚡ Avere tutto pronto fin dall'inizio accelera la delibera e dimostra affidabilità agli occhi della banca.



Cosa Serve Per Avere un Mutuo

Consigli Pratici per avere più possibilità di ottenere il mutuo



→ **Mantieni il conto corrente “pulito” nei 3 mesi precedenti**

Le banche entrano in merito alle movimentazioni antecedenti sul tuo conto corrente, vogliono misurare la tua capacità di risparmio.

→ **Riduci altri finanziamenti in corso**

Se hai troppi impegni mensili la banca potrebbe non prendere in considerazione la tua richiesta, valuta la tua posizione con un consulente



→ **Valuta un garante se la tua posizione è borderline**

Avere un garante potrebbe farti avere il mutuo a condizioni migliori se la tua situazione è borderline, fatti consigliare



Contatti



Hai ancora dubbi? Vuoi una consulenza gratuita per il tuo mutuo?

 Zero impegno. Solo chiarezza.

Conoscere i tuoi diritti, le condizioni bancarie e le alternative possibili ti dà potere. E io ti aiuto a farlo.

 Federico Albano

Consulente del credito – Mutui & Prestiti
Zona: Reggio Calabria e provincia

 Email: federico.albano@kiron.it

 Telefono / WhatsApp: 347.5121522

 Sito Web: www.federicoalbano.com

 Ricevo su appuntamento, anche online