



**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**

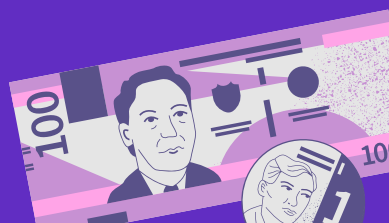
Il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) rappresenta, a differenza del TAN, il costo effettivo dell'intera operazione

## 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.

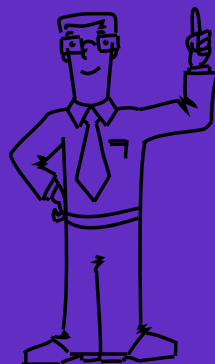
Più corta è la durata, più alta la rata... ma meno interessi totali.

## 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

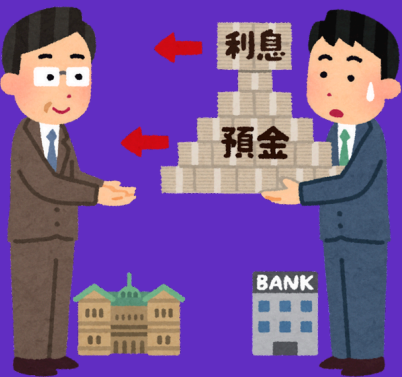


## TAN e TAEG: che differenza c'è?

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"><li>• Totale stabilità</li><li>• Ideale in un periodo di tassi bassi</li><li>• Ottimo per chi vuole certezze nel lungo periodo</li></ul>	VANTAGGI	<ul style="list-style-type: none"><li>• Di solito la rata iniziale è più bassa</li><li>• Se i tassi scendono, risparmi</li></ul>
Se i tassi calano, non ne benefici	SVANTAGGI	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se i tassi salgono, la rata può aumentare</li><li>• Meno prevedibile, serve margine nel bilancio familiare</li></ul>

# 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](http://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.)

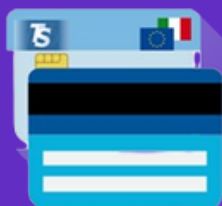
- ✓ Certificato pensione o modello Obis M (per i pensionati)
- ✓ Documentazione reddituale e anagrafica del garante (se presente)

## 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](mailto:federico.albano@kiron.it)**

 **Telefono / WhatsApp: 347.5121522**

 **Sito Web: [www.federicoalbano.com](http://www.federicoalbano.com)**

 **Ricevo su appuntamento, anche online**