

Clicca qui sotto per andare all'articolo originale

<https://tg24.sky.it/economia/2025/11/17/acquisto-casa-vademecum>

ECONOMIA

Comprare casa, dalla scelta del mutuo al rogito: il vademecum per evitare brutte sorprese

17 nov 2025 - 06:30

©IPA/Fotogramma



Introduzione

L'acquisto della casa è una delle tappe più significative della vita, un traguardo carico di aspettative e di incertezze. In alcuni casi, la necessità di ricorrere al mutuo ipotecario rende il percorso ancora più complesso. Per questo la Fabi, Federazione Autonoma Bancari Italiani - che con i suoi oltre 108mila iscritti e le sue 98 sedi territoriali è il sindacato bancario più rappresentativo in Italia - ha stilato una guida per offrire agli acquirenti un orientamento semplice e pratico per evitare insidie e zone d'ombra.

Quello che devi sapere

Prima ancora di scegliere

Come spiega la Fabi, ancora prima di guardare gli annunci o fissare

appuntamenti, "è importante valutare realisticamente l'ammontare dei propri risparmi, considerare la richiesta di un eventuale mutuo e stimare tutte le spese accessorie connesse all'operazione". Avere le idee chiare sul budget di spesa consente di escludere anticipatamente immobili fuori dalla propria portata economica, risparmiando tempo ed energie.

Per approfondire: [Imu, possibili aliquote agevolate per case al mare e immobili inagibili](#)

1/11

Come individuare l'immobile

Solo dopo aver definito questo quadro è possibile passare alla fase successiva: individuare l'immobile. "Le strade possibili da percorrere sono due: muoversi tra annunci privati, con maggiore autonomia ma anche con più rischi, oppure affidarsi a un'agenzia immobiliare, che richiede una provvigione, ma offre supporto nella trattativa e nella verifica dei documenti", spiega [la Fabi](#).

Per approfondire: [Affitti, due rate non pagate e parte lo sfratto? La proposta](#)

2/11

PUBBLICITÀ

Come scegliere il mutuo

Per la maggior parte delle famiglie italiane ricorrere a un mutuo rimane l'unica soluzione per riuscire ad acquistare casa. Ma quando si sceglie un mutuo in banca, sono cinque gli aspetti da valutare attentamente secondo la Fabi:

1. Il totale degli interessi pagati a fine mutuo
2. Il momento in cui la quota capitale supera quella interessi
3. Il peso fiscale (è detraibile solo la quota di interessi)
4. L'eventuale presenza di rate differite (inizialmente solo interessi)
5. La possibilità di estinzione anticipata e le condizioni applicate.

Per approfondire: [Mutui, riparte mercato ma il costo resta alto: come scegliere?](#)

3/11

Valutare offerte da più banche

Una volta scelto il tipo di mutuo è importante, spiega ancora la Fabi, valutare più offerte commerciali proposte da banche. "È importante tenere presente oltre agli interessi, anche le spese iniziali necessarie per l'accensione del mutuo quali: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, atto notarile e spese per l'iscrizione ipotecaria", si legge

nella guida. Il Taeg (tasso annuo effettivo globale) rappresenta il principale strumento di trasparenza che riporta il costo complessivo del mutuo su base annua.

Per approfondire: [Mutui, salgono i tassi d'interesse: Taeg al 3,71%](#)

4/11

PUBBLICITÀ

Le verifiche preliminari

Dopo aver individuato l'immobile, lo step successivo riguarda le verifiche preliminari, cioè tutti quei controlli indispensabili, che consentono di capire se la casa è davvero acquistabile senza rischi o sorprese. Il primo passo riguarda la documentazione dell'immobile. La visura catastale e la planimetria aggiornata servono a controllare che i dati registrati in catasto corrispondano alla realtà. Il titolo di provenienza (per esempio atto di compravendita, successione

o donazione) dimostra che chi vende è davvero il proprietario. Fondamentale poi, ricorda la Fabi, la verifica della conformità urbanistica e edilizia: eventuali difformità o abusi possono bloccare la vendita o comportare costi aggiuntivi.

Per approfondire: [Prezzi case, da Milano a Roma: in quali quartieri conviene comprare](#)

5/11

Il pericolo di pendenze fiscali

Segue il controllo degli aspetti legali e fiscali. L'ispezione ipotecaria consente di accertare se l'immobile è gravato da ipoteche, pignoramenti o altri vincoli. L'Attestato di Prestazione Energetica (Ape), che è obbligatorio, informa sulla classe energetica. È inoltre prudente chiedere al venditore la prova del pagamento regolare di Imu e Tari, per evitare di ereditare pendenze fiscali.

Per approfondire: [Un milione di under 40 vorrebbe comprare casa ma non può farlo](#)

6/11

PUBBLICITÀ

E se l'immobile è in un condominio?

Se l'immobile è in condominio, è opportuno visionare il regolamento interno, l'ammontare delle spese ordinarie e verificare se sono previsti lavori di straordinaria manutenzione. Infine, è buona norma ricordare al proprietario che in sede di stipula notarile dovrà produrre una liberatoria dell'amministratore, che attesti la regolarità dei pagamenti fino al giorno della consegna delle chiavi. La conoscenza della zona e dei servizi permette di effettuare una scelta adeguata alle esigenze familiari.

Per approfondire: [Mutuo prima casa, quanto costa davvero: tutte le spese accessorie](#)

7/11

Le imposte da considerare

Quando si acquista un immobile a uso abitativo, le imposte da considerare sono quattro e variano sulla base del venditore (impresa costruttrice/ristrutturatrice o un privato). Più precisamente si parla di:

1. Iva, che si applica in determinati casi soprattutto quando si acquista da un'impresa
2. Imposta di registro, necessaria per ufficializzare l'atto di compravendita presso l'Agenzia delle entrate
3. Imposta catastale, riguarda l'aggiornamento dei dati catastali a seguito del trasferimento di proprietà

4. Imposta ipotecaria, richiesta per la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari.

Per approfondire: [Emergenza abitativa: cosa sta facendo l'Ue per affrontarla](#)

8/11

PUBBLICITÀ

La proposta di acquisto

La proposta d'acquisto è il primo passo concreto. Si tratta di un documento scritto con cui l'acquirente formalizza al venditore l'intenzione di acquistare la proprietà a determinate condizioni (prezzo, tempi, modalità di pagamento). Di solito si accompagna al versamento di una somma di denaro, che può avere natura di caparra confirmatoria, caparra penitenziale o acconto prezzo. La caparra confirmatoria serve a garantire entrambe le parti in caso di inadempimento. L'acconto prezzo è

un'anticipazione del corrispettivo, che in caso di mancata compravendita, viene restituito al compratore, salvo diverse pattuizioni. La caparra penitenziale tutela sia il venditore sia il compratore: rappresenta la somma, anche solo pattuita e non necessariamente versata, che consente alle parti di esercitare il diritto di recesso.

Per approfondire: [Sfratto con un minore in casa, la Cassazione chiarisce](#)

9/11

Il compromesso

Il compromesso è una scrittura con la quale le parti si obbligano a concludere la vendita davanti al notaio entro una determinata data. In questa fase si versa di solito una somma più consistente, che impegna ulteriormente le parti. Il preliminare deve essere redatto in forma scritta (scrittura privata, scrittura privata autenticata o atto pubblico). Una volta sottoscritto deve essere registrato all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni.

Per approfondire: [Roma, fino a 900 euro al mese a chi rischia di perdere casa](#)

10/11

PUBBLICITÀ

Il rogito notarile

Il rogito notarile è l'atto con cui davanti al notaio si trasferisce ufficialmente la proprietà dell'immobile e si salda il prezzo pattuito, direttamente o tramite mutuo. Il notaio legge l'atto, ne verifica la regolarità giuridica e fiscale e provvede alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari. In questa sede viene saldato il prezzo, vengono pagate le imposte, le spese notarili e viene erogato dalla banca il mutuo ipotecario.

Per approfondire: [Manovra, le possibili modifiche dagli affitti brevi ai dividendi](#)

11/11

PUBBLICITÀ