



SISTEMA INFORMATIVO INPS

WF276 - SERVIZI ONLINE MUTUI AGLI ISCRITTI

MANUALE UTENTE

VERSIONE 3.1

INDICE

1.	INTRODUZIONE	4
2.	DESCRIZIONE FUNZIONI DEI SERVIZI ONLINE	5
2.1	Simula piano di ammortamento	6
2.1.1.	Simula piano di ammortamento “Tasso FISSO per Acquisto unità abitativa”	10
2.1.2.	Simula piano di ammortamento “Tasso FISSO per Titolo di Studio”	12
2.1.3.	Simula piano di ammortamento “Tasso VARIABILE”	17
2.2	Simula anticipata estinzione	20
2.2.1.	Simula anticipata estinzione Parziale	20
2.2.2.	Simula anticipata estinzione Totale	25
2.3	Estratto conto	30
2.4	Certificazione interessi passivi e oneri accessori	35

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 - Home Servizi OnLine.....	5
Figura 2 – Pagina di autenticazione.....	6
Figura 3 - TAN IN FUNZIONE DELLA PERCENTUALE DI INTERVENTO (LTV LOAN TO VALUE)	7
Figura 4 - TAN IN FUNZIONE DELLA PERCENTUALE DI INTERVENTO (LTV LOAN TO VALUE) - TITOLO DI STUDIO 7	
Figura 5 - Simula piano di ammortamento – Home-Page	9
Figura 6 - Inserimento parametri Tasso FISSO per Acquisto unità abitativa.....	10
Figura 7 - Inserimento parametri Tasso FISSO per Titolo di Studio.....	12
Figura 8 - Simulazione piano di ammortamento Tasso FISSO	14
Figura 9 - Ottimizza importo/durata Unità abitativa.....	15
Figura 10 - Ottimizza importo/durata Titolo di Studio	16
Figura 11 - Inserimento parametri Tasso VARIABILE.....	17
Figura 12 - Simulazione piano di ammortamento Tasso VARIABILE	18
Figura 13 - Simula anticipata estinzione - Elenco Pratiche.....	20
Figura 14 - Simula anticipata estinzione Parziale - Inserimento Parametri	21
Figura 15 - simula anticipata estinzione - variazioni sul piano	22
Figura 16 - simula anticipata estinzione - situazione rate	23
Figura 17 - simula anticipata estinzione Parziale - Risultato Simulazione.....	24
Figura 18 - Simula anticipata estinzione Totale - Inserimento Parametri	26
Figura 19 - Simula anticipata estinzione Totale - Risultato simulazione	28
Figura 20 - Estratto conto – Home-Page	30
Figura 21 – Estratto conto - Elenco Pratiche	31
Figura 22 - Estratto conto - Elenco Rate.....	32
Figura 23 - Estratto conto - Dettaglio Rata Pagata	33
Figura 24 - Estratto conto - Dettaglio Rata da emettere.....	34
Figura 25 - Certificazione interessi passivi e oneri accessori - Home-Page.....	35
Figura 26 - Certificazione interessi passivi e oneri accessori - Elenco Pratiche.....	36
Figura 27 - Certificazione interessi passivi e oneri accessori - Elenco Certificazioni Interessi passivi e oneri accessori	37

1. INTRODUZIONE

Nel presente documento sono descritti una serie di Servizi OnLine, dedicati ai dipendenti e pensionati pubblici iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, che sono già titolari di un Mutuo Ipotecario o che intendono richiederlo e desiderano effettuare delle simulazioni puramente informative ed indicative di un possibile piano di ammortamento a rata mensile.

I servizi OnLine sono esposti sul portale internet dell'INPS e si dividono in due categorie:

1. Servizi aperti a tutti i cittadini: NON è necessaria alcuna autenticazione
2. Servizi aperti agli iscritti, titolari di uno o più mutui: è necessaria un'autenticazione SPID, CIE (Carta di identità elettronica 3.0) o CNS (Carta Nazionale dei Servizi).

Il menù dei servizi OnLine mette a disposizione le seguenti funzionalità:

- **NON** prevede autenticazione:
 - Simula piano di ammortamento - serve a simulare il piano di ammortamento a rata mensile di un Mutuo Ipotecario o Surroga.
- **Prevede** autenticazione
 - Lista dei mutui/surroghe in corso di ammortamento - consente la selezione del mutuo/surroga di interesse, in caso l'Iscritto sia titolare di più mutui;
 - Simula anticipata estinzione - permette al titolare del Mutuo Ipotecario di effettuare una mera simulazione di anticipata estinzione totale e/o anticipata estinzione parziale, per il proprio Mutuo Ipotecario in corso di ammortamento;
 - Estratto conto - consente, al titolare del Mutuo Ipotecario, di accedere al proprio estratto conto per verificare le rate del mutuo emesse, pagate e da pagare;
 - Certificazione interessi passivi - consente, al titolare del Mutuo Ipotecario, la visualizzazione e la stampa (con download) dei documenti pdf validi della certificazione degli interessi passivi.

2. DESCRIZIONE FUNZIONI DEI SERVIZI ONLINE

All'accesso nella Home-Page dei servizi OnLine, viene mostrata una pagina di presentazione delle funzioni disponibili e una descrizione del loro utilizzo.

Tutte le funzioni descritte sono visibili e selezionabili da un menù posizionato nella spalla sinistra della pagina.

The screenshot shows the INPS website interface. At the top, there is a navigation bar with links: L'Istituto, INPS Comunica, Dati e Bilanci, Avvisi, Bandi e Fatturazione, Sedi e Contatti, Assistenza, ITA, and Accedi. Below this is the INPS logo and a search bar containing the text "Cerca servizi, informazioni, strumenti. Es.: Pensione di vecchiaia" with a "Ricerca" button. A secondary navigation bar lists categories: "Pensione e Previdenza", "Lavoro", "Sostegni, Sussidi e Indennità", and "Imprese e Liberi Professionisti".

The main content area has a breadcrumb trail: "Home / Tutti i servizi / Mutui ipotecari edilizi-simulazioni, consultazione posizione debitoria e certificazione interessi passivi". The title of the page is "Mutui ipotecari edilizi-simulazioni, consultazione posizione debitoria e certificazione interessi passivi".

On the left side, there is a "MENU" sidebar with the following items: "Home servizi", "Simula piano di ammortamento", "Estratto conto", "Certificazione interessi passivi e oneri accessori", "Simula anticipata estinzione" (with a sub-menu for "Parziale" and "Totale"), and "Parziale".

The main content area is titled "Home servizi" and contains the following text and list:

L'applicazione permette di simulare il piano di ammortamento e consente ai titolari di Mutuo ipotecario di simulare l'estinzione anticipata e controllare il proprio estratto conto con le rate emesse, pagate e da pagare. Il menu del servizio mette a disposizione le seguenti funzioni:

- Simula piano di ammortamento - serve a simulare il piano di ammortamento di un Mutuo ipotecario
- Estratto conto - consente al titolare del Mutuo ipotecario di accedere al proprio estratto conto per verificare le rate del mutuo emesse, pagate e da pagare
- Certificazione interessi passivi e oneri accessori - consente al titolare del Mutuo ipotecario la visualizzazione e la stampa dei certificati di interessi passivi eventualmente comprensivi di oneri accessori
- Simula anticipata estinzione - permette al titolare del Mutuo ipotecario di effettuare una simulazione di anticipata totale estinzione e anticipata parziale estinzione del proprio mutuo ipotecario in corso di ammortamento

Selezionare, dal menu a sinistra, il servizio di interesse.

Figura 1 - Home Servizi OnLine

Selezionando una funzione che prevede l'autenticazione al portale, il sistema proporrà la pagina dedicata all'inserimento delle proprie credenziali per accedere con SPID, CIE (Carta di identità elettronica 3.0) o CNS (Carta Nazionale dei Servizi).


Autenticazione

PIN **SPID** CIE CNS eIDAS

SPID è il sistema di accesso che consente di utilizzare, con un'identità digitale unica, i servizi online della Pubblica Amministrazione e dei privati accreditati. Se sei già in possesso di un'identità digitale, accedi con le credenziali del tuo gestore. Se non hai ancora un'identità digitale, richiedila ad uno dei gestori.

Nota: si informa che non è consentito l'accesso mediante credenziali SPID, CIE, CNS o eIDAS intestate a soggetti minorenni. L'INPS consente a chi esercita la potestà genitoriale di accedere ai servizi online per i figli minorenni attraverso la "Delega dell'identità digitale".

[Maggiori informazioni su SPID](#)

 **Entra con SPID**



  **AgID** Agenzia per l'Italia Digitale

Figura 2 – Pagina di autenticazione

2.1 SIMULA PIANO DI AMMORTAMENTO

Il servizio consente ai dipendenti e pensionati pubblici iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, che intendono richiedere un Mutuo Ipotecario, di simulare il piano di ammortamento più adeguato alle proprie esigenze.

La simulazione riproduce esemplificativamente il piano di ammortamento sulla base dei valori liberamente inseriti dall'utente.

Nel caso di mutui ipotecari a tasso variabile, il calcolo della simulazione del piano di ammortamento viene effettuato utilizzando come indice di riferimento il tasso EURIBOR a 1 mese, calcolato a 365 gg, rilevato al termine del mese precedente la simulazione e maggiorato dell'1,5% (SPREAD). Il tasso, pertanto, segue le variazioni dell'indice di riferimento ed il valore è determinato dalla somma SPREAD + tasso EURIBOR a 1 mese (365 gg.).

Nel caso di mutui ipotecari a tasso fisso, il calcolo della simulazione del piano di ammortamento viene effettuato in base alle tabelle LTV, che mostrano il TAN (Tasso Annuo Nominale) in funzione della percentuale di intervento (LTV, Loan To Value), ovvero da intendersi come il rapporto tra il mutuo che si vorrebbe richiedere e il valore dell'immobile come risultante dalla perizia estimativa.

Il valore LTV viene applicato con tassi differenti a seconda della tipologia del mutuo che viene richiesto.

Per l'acquisto di una nuova unità abitativa, per una surroga, ristrutturazione o acquisto di un box auto viene applicato il TAN relativo alla seguente tabella:

Durata (fino a)	TAN in funzione della percentuale di intervento (LTV Loan To Value)		
	<= 50%	50% - 80%	> 80%
10 anni	2,26%	2,31%	2,36%
15 anni	2,31%	2,36%	2,41%
20 anni	2,25%	2,30%	2,35%
25 anni	2,16%	2,21%	2,26%
30 anni	2,05%	2,10%	2,15%

Per gli iscritti che, alla data di presentazione della domanda, abbiano compiuto 65 anni, dovranno essere applicati i tassi di cui alla presente tabella per una durata non superiore a 15 anni.

Figura 3 - TAN IN FUNZIONE DELLA PERCENTUALE DI INTERVENTO (LTV LOAN TO VALUE)

Per la richiesta di un mutuo per corsi universitari, corsi post-laurea e master, conservatori di musica e accademia di belle arti e istituti di formazione professionale viene invece applicato il TAN della seguente tabella:

Durata (fino a)	TAN in funzione della percentuale di intervento (LTV Loan To Value)	
	<= 50%	>50%
10 anni	2,26%	2,31%
15 anni	2,31%	2,36%

Figura 4 - TAN IN FUNZIONE DELLA PERCENTUALE DI INTERVENTO (LTV LOAN TO VALUE) - TITOLO DI STUDIO

Il valore del TAN delle tabelle, è relativo al regolamento dei mutui attualmente in corso, non è prevista la possibilità di effettuare simulazioni con tassi riferiti a precedenti regolamenti.

MENU	^
Home servizi	
Simula piano di ammortamento	
Estratto conto	
Certificazione interessi passivi e oneri accessori	
Simula anticipata estinzione	^
Parziale	
Totale	

HOME SERVIZI / SIMULA PIANO DI AMMORTAMENTO

Simulazione piano di ammortamento

Il servizio consente ai dipendenti e pensionati pubblici iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, che intendono richiedere un Mutuo Ipotecario, di simulare il piano di ammortamento più adeguato alle proprie esigenze.

La simulazione riproduce esemplificativamente il piano di ammortamento sulla base dei valori liberamente inseriti dall'utente. L'importo del finanziamento di cui si simula il piano di ammortamento, in caso di concessione verrebbe decurtato delle spese di amministrazione, delle imposte di legge, e degli interessi di preammortamento. Si rammenta, inoltre, che a norma dell'art. 8, comma 2, del Regolamento disciplinante la prestazione, rimangono, altresì, a carico del mutuatario «le spese per la perizia giurata di cui all'art. 9, comma 4, lett. a), le spese di iscrizione ipotecaria e le spese notarili, ivi comprese le spese di registrazione e copia degli atti, nonché il costo della polizza assicurativa di cui all'art. 16».

Dal 1° aprile 2025 i tassi applicati dall'Istituto per la concessione del Mutuo Ipotecario agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali sono quelli definiti con deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 44 del 12 marzo 2025.

Nel caso di mutui ipotecari a **tasso variabile**, il calcolo della simulazione del piano di ammortamento viene effettuato utilizzando come indice di riferimento il tasso EURIBOR a 1 mese, calcolato a 365 gg, rilevato al termine del mese precedente la simulazione e maggiorato dell'1,5% (SPREAD). Il tasso, pertanto, segue le variazioni dell'indice di riferimento ed il valore è determinato dalla somma **SPREAD + tasso EURIBOR a 1 mese (365 gg.). (*)**

Il tasso vigente è attualmente pari a **3,419%** (risultante dai valori SPREAD = 1,500% + tasso EURIBOR a 1 Mese (365 gg.)* = 1,919%).

Nel caso di mutui ipotecari a **tasso fisso**, il calcolo della simulazione del piano di ammortamento viene effettuato in base alle tabelle sottostanti, che mostrano il TAN (Tasso Annuo Nominale) in funzione della percentuale di intervento (LTV, Loan To Value), ovvero da intendersi come il rapporto tra il mutuo che si vorrebbe richiedere e il valore dell'immobile come risultante dalla perizia estimativa. Le tabelle riportano i tassi di interesse di cui alla deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 44 del 12 marzo 2025, applicabili dal 1° aprile 2025. Al solo fine di consentire una simulazione del piano di ammortamento (che ha funzione meramente informativa e non vincolante per l'Istituto), l'utente potrà riempire i campi liberi con i valori che lo stesso riterrà di indicare. I nuovi tassi fissi di interesse, individuati con tale metodo, interesseranno le domande di mutuo di nuova concessione o di portabilità di un mutuo ipotecario presentate a decorrere dal 1° aprile 2025.

TAN in funzione della percentuale di intervento (LTV Loan To Value) - Art. 1, comma 4, lett. a) b) e c) - Art. 2 - Art. 18			
Durata (fino a)	LTV <= 50%	LTV > 50% ed LTV <= 80%	LTV > 80%
10 anni	2,26%	2,31%	3,36%
15 anni	2,31%	2,36%	2,41%
20 anni	2,25%	2,30%	2,35%
25 anni	2,16%	2,21%	2,26%
30 anni	2,05%	2,10%	2,15%

TAN in funzione della percentuale di intervento (LTV Loan To Value) - Art. 1, comma 4, lett. d) - TITOLO DI STUDIO		
Durata (fino a)	LTV <= 50%	LTV > 50%
10 anni	2,26%	2,31%
15 anni	2,31%	2,36%

(*) Il valore dell' Euribor viene rilevato alla fine del mese precedente l'erogazione. Pertanto, il valore finale del tasso variabile è suscettibile di oscillazioni.

[Procedi con la simulazione](#)

Figura 5 - Simula piano di ammortamento – Home-Page

Per procedere con la simulazione del piano di ammortamento, va selezionato il link in fondo alla pagina “Procedi con la simulazione “.

2.1.1. Simula piano di ammortamento "Tasso FISSO per Acquisto unità abitativa"

HOME SERVIZI / SIMULA PIANO DI AMMORTAMENTO / INSERIMENTO DATI

Parametri della simulazione

Tipologia tasso *

FISSO

Tipologia domanda *

ACQUISTO UNITA' ABITATIVA

Valore presunto immobile (€) *

200.000,00

Importo presunto da finanziare (€) *

300.000,00

L'importo non deve essere maggiore di 300.000,00 euro

L'importo non deve essere maggiore del valore dell'immobile

Data presunta rogito *

2/03/2025

Reddito annuale (netto) nucleo familiare (€) *

45.000,00

Esposizione debitoria annuale nucleo familiare (€) *

1.000,00

Durata anni *

25

(*) I campi contrassegnati da asterisco sono obbligatori

Calcola Pulisci

Figura 6 - Inserimento parametri Tasso FISSO per Acquisto unità abitativa

Dalla pagina per l'inserimento dei parametri di simulazione indicare come Tipo tasso: "FISSO" e come Tipo domanda: "ACQUISTO UNITA' ABITATIVA" o comunque diverso da "TITOLO DI STUDIO".

Il sistema richiede obbligatoriamente l'inserimento dei dati relativi al valore presunto dell'immobile (perizia), la data presunta del rogito, l'importo presunto da finanziare e la durata in anni.

Per questa tipologia di mutuo non è possibile impostare una durata che sia inferiore ai 10 anni e superiore ai 30. L'importo massimo erogabile non può superare il valore di 300.000,00 euro e lo stesso non può superare il valore presunto dell'immobile.

Se uno dei prerequisiti indicati non viene rispettato, il sistema mostrerà dei messaggi bloccanti per il prosieguo della simulazione.

Per tutte le simulazioni il sistema richiede inoltre obbligatoriamente l'inserimento dei dati relativi al reddito annuale (netto) del nucleo familiare e l'importo dell'esposizione debitoria annuale del nucleo familiare al fine

di verificare la capienza della rata calcolata, il cui importo annuale non deve essere superiore alla metà del reddito al netto dell'esposizione debitoria.

Per esempio, per un reddito annuale netto di Euro 40.000,00 e un'esposizione debitoria annuale di Euro 5.000,00 la rata annuale non può essere maggiore di $(40.000,00 - 5.000,00) / 2 = 17.500,00$ Euro.

Nel caso di incapienza della rata il sistema fornisce un messaggio esplicativo e il valore dell'importo richiesto viene impostato al valore massimo consentito in base al set di parametri inserito

HOME SERVIZI / SIMULA PIANO DI AMMORTAMENTO / INSERIMENTO DATI

Parametri della simulazione

Tipologia tasso *

FISSO

Tipologia domanda *

ACQUISTO UNITA' ABITATIVA

Valore presunto immobile (€) *

300.000,00

Importo presunto da finanziare (€) *

86.751,21

La rata calcolata (Euro 1.175,78) è superiore alla capienza del reddito. L'importo massimo concordabile in base ai parametri impostati è di Euro 86.751,21.

Data presunta rogito *

21/03/2025

Reddito annuale (netto) nucleo familiare (€) *

40.000,00

Esposizione debitoria annuale nucleo familiare (€) *

20.000,00

Durata anni *

10

(*) I campi contrassegnati da asterisco sono obbligatori

Calcola Pulisci

Inseriti correttamente tutti i dati richiesti, premere il tasto "CALCOLA" per procedere con la simulazione del piano di ammortamento altrimenti il tasto "PULISCI" per annullare e reimpostare tutti i parametri di simulazione.

2.1.2. Simula piano di ammortamento "Tasso FISSO per Titolo di Studio"

The screenshot shows a web form titled "Parametri della simulazione" with the following fields and values:

- Tipologia tasso *: FISSO
- Tipologia domanda *: TITOLO DI STUDIO
- Valore presunto immobile (€) *: 100.000,00
- Importo presunto da finanziare (€) *: 120.000,00
- L'importo non deve essere maggiore di 100.000,00 euro
- Data presunta rogite *: 28/03/2025
- Reddito annuale (netto) nucleo familiare (€) *: 40.000,00
- Spesizione debitoria annuale nucleo familiare (€) *: 10.000,00
- Durata anni *: 10

At the bottom, there is a note: "[*] I campi contrassegnati da asterisco sono obbligatori" and two buttons: "Calcola" and "Pulisci".

Figura 7 - Inserimento parametri Tasso FISSO per Titolo di Studio

Dalla pagina per l'inserimento dei parametri di simulazione indicare come Tipo tasso: "FISSO" e come Tipo domanda: "TITOLO DI STUDIO".

Il sistema richiede obbligatoriamente l'inserimento dei dati relativi al valore presunto dell'immobile (perizia), la data presunta del rogito, l'importo presunto da finanziare e la durata in anni.

Per questa tipologia di mutuo non è possibile impostare una durata che sia inferiore ai 10 anni e superiore ai 15. L'importo massimo erogabile non può superare il valore di 100.000,00 euro e lo stesso non può superare il valore presunto dell'immobile.

Se uno dei requisiti indicati non viene rispettato, il sistema mostrerà dei messaggi bloccanti per il proseguo della simulazione.

Inseriti correttamente tutti i dati richiesti, selezionare il tasto "CALCOLA" per procedere con la simulazione del piano di ammortamento altrimenti il tasto "PULISCI" per annullare e reimpostare tutti i parametri di simulazione.

Per entrambi le tipologie di mutuo a tasso FISSO, il risultato della simulazione presenta una schermata che riporta: in testa, un prospetto riepilogativo dei parametri impostati dalla pagina precedente e subito sotto, il piano di ammortamento riportante tutte le rate impaginate a gruppi di 10 rate per pagina. Per ogni simulazione sarà mostrata la seguente indicazione: *“Si ricorda che il presente conteggio ha funzione meramente informativa. La data di scadenza della prima rata del piano simulato è calcolata assumendo che la data del rogito coincida con la data di simulazione.”*.

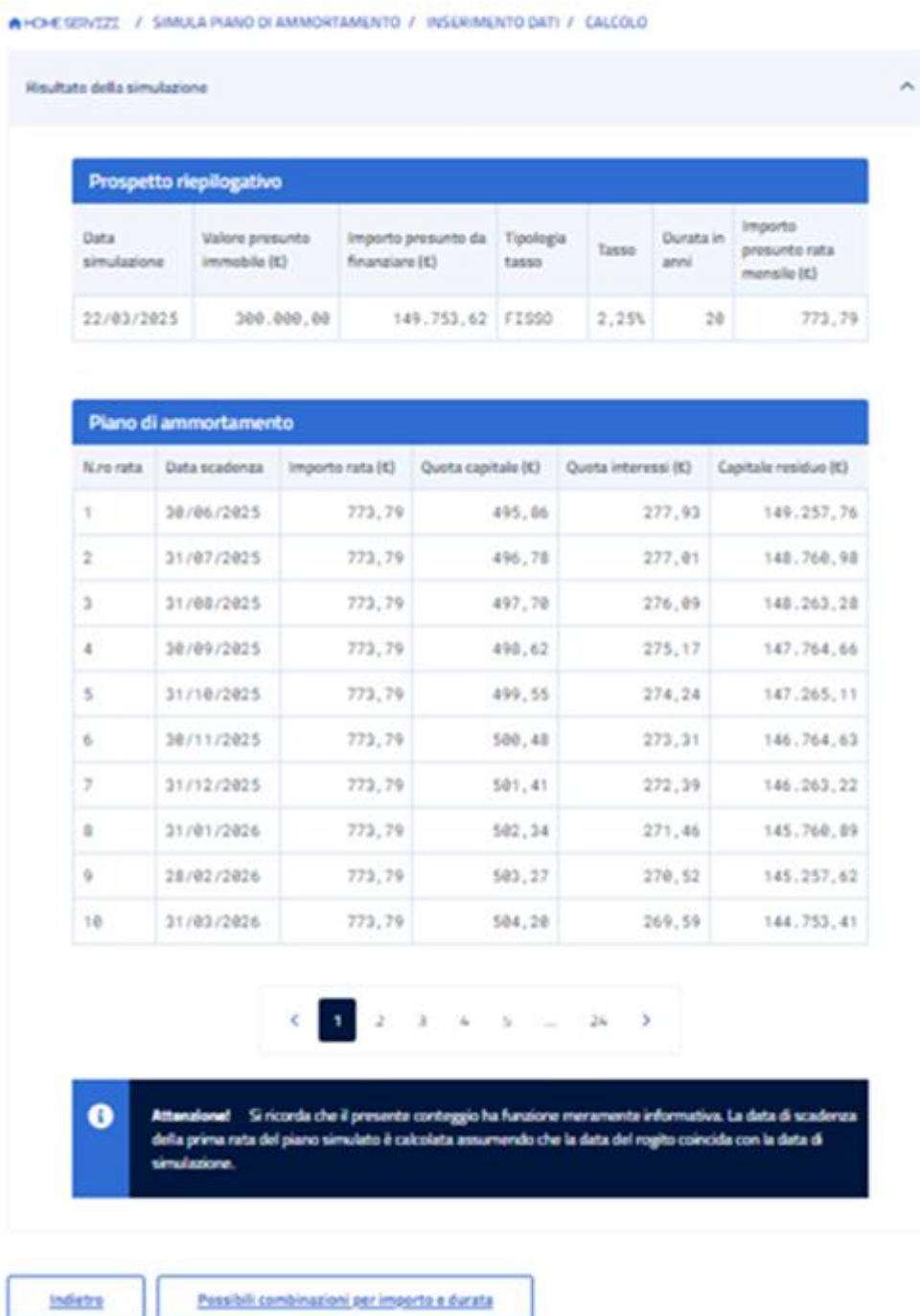


Figura 8 - Simulazione piano di ammortamento Tasso FISSO

Selezionando i numeri delle pagine presenti sotto al piano di ammortamento, sarà possibile navigare tutte le rate fino alla fine del piano di ammortamento. Le rate, in base all'attuale regolamento, sono calcolate su base **mensile** e la scadenza della prima rata è impostata all'ultimo giorno del terzo mese successivo alla data della simulazione.

Selezionando il link “**Indietro**” è possibile tornare alla pagina di inserimento dei parametri di calcolo.

Selezionando invece il tasto “**Possibili combinazioni per importo e durata**”, viene avviato un sistema che mostra una serie di possibilità alternative al piano di ammortamento appena calcolato, compatibili con il calcolo della capienza rata.

Viene individuata la combinazione migliore di importo e durata per il mutuo. Le tabelle che seguono, mostrano il risultato dell’importo della rata e il TAN, riferiti ad un insieme di soluzioni alternative proposte al variare dell’importo e della durata del finanziamento. Ciascuna casella può essere selezionata per visualizzare il risultato della corrispondente simulazione alternativa, costituita dal “Prospetto Riepilogativo” e dal “Piano di ammortamento” (vedi Figura 8).

Ottimizzatore in caso di mutui a tasso Fisso per tipologia di mutuo “Acquisto unità abitativa”:

HOME SERVIZI / SIMULA PIANO DI AMMORTAMENTO / INSERIMENTO DATI / CALCOLO / COMBINAZIONI SIMULAZIONE

Risultato della simulazione

Prospetto riassuntivo di possibili combinazioni per importo e durata					
	€ 130.000	€ 140.000	€ 149.754	€ 160.000	€ 170.000
10 anni					
15 anni					
20 anni	€ 671,72 2,25%	€ 723,39 2,25%	€ 773,79 2,25%	€ 830,50 2,30%	
25 anni	€ 559,84 2,16%	€ 602,91 2,16%	€ 644,91 2,16%	€ 692,90 2,21%	€ 736,21 2,21%
30 anni	€ 482,52 2,05%	€ 519,64 2,05%	€ 555,84 2,05%	€ 597,82 2,10%	€ 635,18 2,10%

Attenzione! La tabella mostra il risultato dell’importo della rata e il TAN, riferiti ad un insieme di soluzioni alternative proposte al variare di importo e durata del finanziamento. Ciascuna casella può essere selezionata per visualizzare il risultato della corrispondente simulazione del piano di ammortamento.

[Indietro](#)

Figura 9 - Ottimizza importo/durata Unità abitativa

Partendo dall’importo originariamente inserito, vengono identificati 2 importi di valore più basso e 2 importi di valore più alto, tali importi vengono rielaborati sulla base di tutte le fasce di durata in base alla tipologia del mutuo, ricalcolando in corrispondente tasso percentuale applicabile e l’importo della rata mensile.

Viene evidenziata con un riquadro grigio, la combinazione attualmente applicata. Le caselle vuote indicano combinazioni incompatibili con il calcolo della capienza rata rispetto ai parametri di reddito e indebitamento inseriti.

Se l'importo inserito in fase di calcolo è già impostato sul valore massimo consentito, vengono identificati 4 importi di valore più basso.

Per quanto riguarda l'ottimizzazione per i mutui a tasso Fisso per tipologia di mutuo "Titolo di studio", valgono gli stessi criteri indicati per la tipologia di mutuo "Acquisto unità abitativa" ad eccezione che la durata, l'importo massimo consentito e i tassi attuabili, saranno riferiti alla tipologia "Titolo di Studio":

HOME SERVIZI / SIMULA PIANO DI AMMORTAMENTO / INSERIMENTO DATI / CALCOLO / COMBINAZIONI SIMULAZIONE

Risultato della simulazione

Prospetto riassuntivo di possibili combinazioni per importo e durata					
	€ 60.000	€ 70.000	€ 80.000	€ 90.000	€ 100.000
10 anni	€ 558,47 2,26%	€ 651,55 2,26%	€ 744,63 2,26%	€ 837,71 2,26%	€ 930,78 2,26%
15 anni	€ 394,05 2,31%	€ 459,73 2,31%	€ 525,41 2,31%	€ 591,08 2,31%	€ 656,76 2,31%

Attenzione! La tabella mostra il risultato dell'importo della rata e il TAN, riferiti ad un insieme di soluzioni alternative proposte al variare di importo e durata del finanziamento. Ciascuna casella può essere selezionata per visualizzare il risultato della corrispondente simulazione del piano di ammortamento.

Indietro

Figura 10 - Ottimizza importo/durata Titolo di Studio

2.1.3. Simula piano di ammortamento "Tasso VARIABILE"

HOME SERVIZI / SIMULA PIANO DI AMMORTAMENTO / INSERIMENTO DATI

Parametri della simulazione

Tipologia tasso *

VARIABILE

Importo presunto da finanziare (€) *

300.000,00

Data presunta rogito *

29/03/2025

Reddito annuale (netto) nucleo familiare (€) *

40.000,00

Esposizione debitoria annuale nucleo familiare (€) *

10.000,00

Tipo ammortamento *

Durata 20 anni, valore tasso 3,997%

(*) I campi contrassegnati da asterisco sono obbligatori

Calcola Pulisci

Figura 11 - Inserimento parametri Tasso VARIABILE

Dalla pagina per l'inserimento dei parametri di simulazione indicare come Tipo tasso: "VARIABILE".

Il sistema richiede obbligatoriamente l'inserimento dei dati relativi all'importo presunto da finanziare, la data presunta del rogito e la tipologia di ammortamento. Quest'ultima è rappresentata da una lista di selezione riportante le fasce di durata del mutuo e il valore del TAN determinato dalla somma SPREAD + tasso EURIBOR a 1 mese (365 gg.).

Per questa tipologia di mutuo l'importo massimo erogabile non può superare il valore di 300.000,00 euro.

Se uno dei prerequisiti indicati non viene rispettato, il sistema mostrerà dei messaggi bloccanti per il prosieguo della simulazione.

Inseriti correttamente tutti i dati richiesti, selezionare il tasto "CALCOLA" per procedere con la simulazione del piano di ammortamento altrimenti il tasto "PULISCI" per annullare e reimpostare tutti i parametri di simulazione.

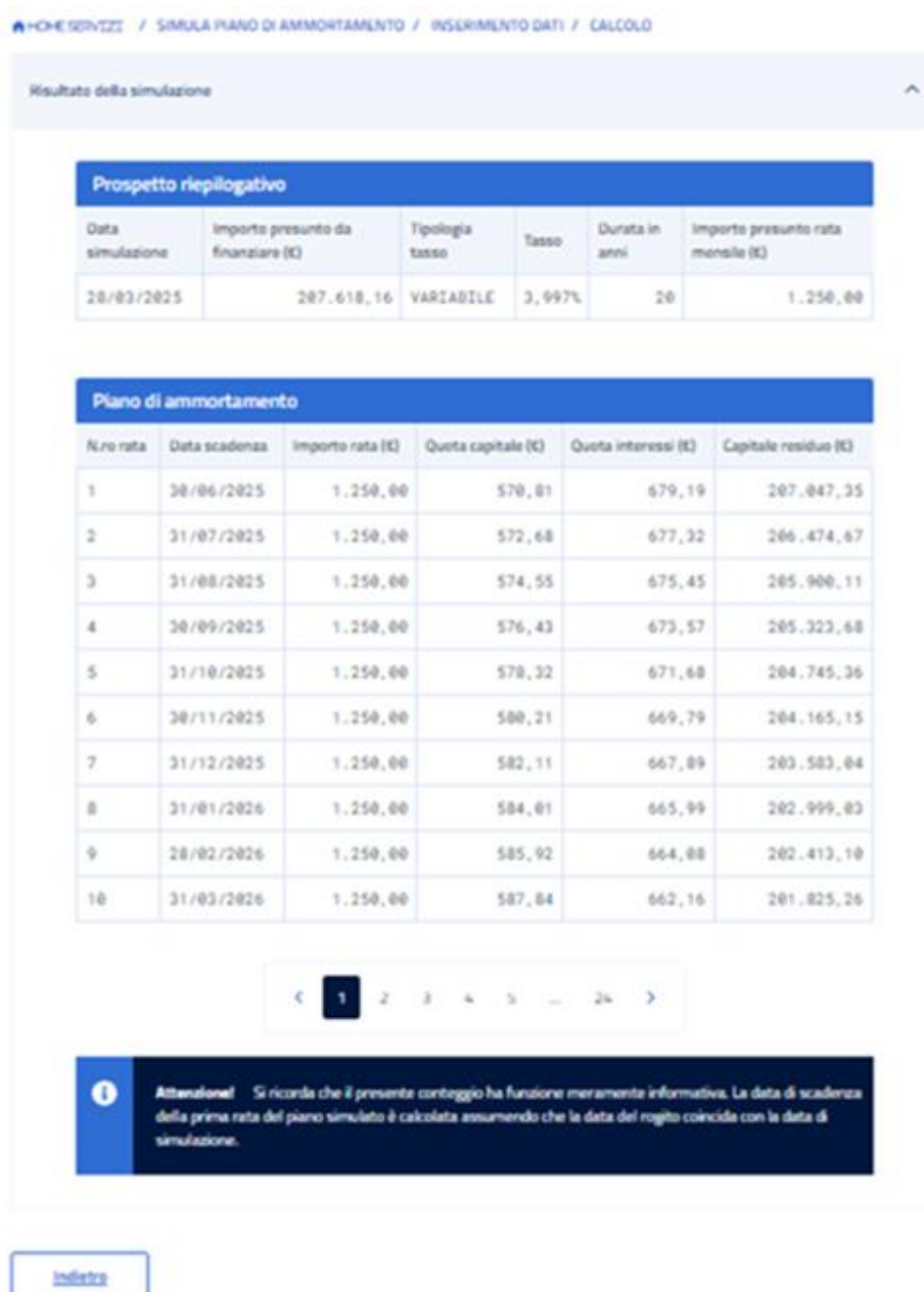


Figura 12 - Simulazione piano di ammortamento Tasso VARIABILE

Anche per la richiesta di mutuo a tasso VARIABILE, il risultato della simulazione presenta una schermata che riporta: in testa, un prospetto riepilogativo dei parametri impostati dalla pagina precedente e subito sotto, il piano di ammortamento riportante tutte le rate impaginate a gruppi di 10 rate per pagina. Per ogni simulazione sarà mostrata la seguente indicazione: *“Si ricorda che il presente conteggio ha funzione meramente informativa. La data di scadenza della prima rata del piano simulato è calcolata assumendo che la data del rogito coincida con la data di simulazione. Le rate sono suscettibili di variazioni in base al valore del tasso EURIBOR a 1 Mese (365)”*.

Selezionando i numeri delle pagine presenti sotto al piano di ammortamento, sarà possibile navigare tutte le rate fino alla fine del piano di ammortamento. Le rate, in base all'attuale regolamento, sono calcolate su base **mensile** e la scadenza della prima rata è impostata all'ultimo giorno del terzo mese successivo alla data della simulazione.

Selezionando il link "Indietro" è possibile tornare alla pagina di inserimento dei parametri di calcolo.

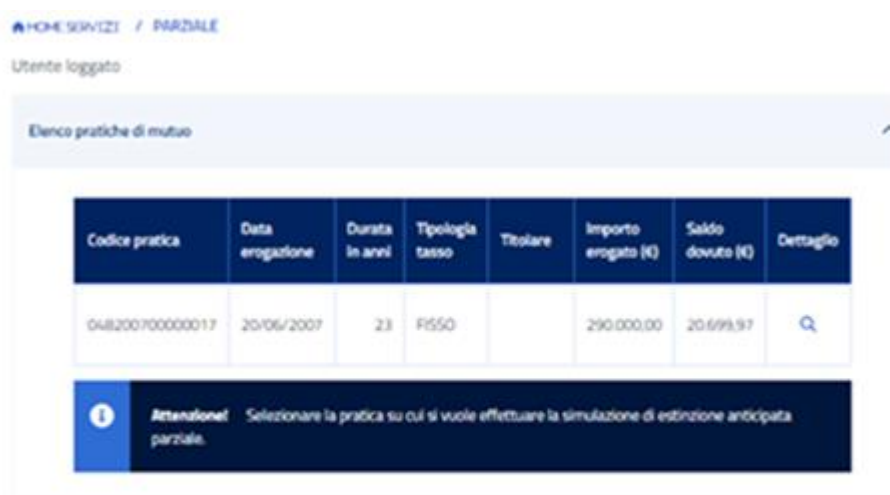
2.2 SIMULA ANTICIPATA ESTINZIONE

La funzione per la simulazione di anticipata estinzione Parziale o Totale prevede l'autenticazione al sistema tramite l'inserimento delle credenziali con SPID, CIE o CNS.

A seguito di corretta autenticazione, il titolare del mutuo avrà accesso alla funzione di simulazione anticipata estinzione che consente, al titolare della prestazione, di effettuare una mera simulazione di anticipata parziale estinzione del proprio mutuo ipotecario in corso di ammortamento consentendo di valutare sia l'ipotesi di parziale estinzione sia l'ipotesi di totale estinzione. Tale simulazione ha valore puramente orientativo. Valutate le ipotesi di estinzione con il simulatore, l'utente dovrà rivolgersi in ogni caso alla sede Inps territorialmente competente per un conteggio esatto e per concordare la modalità di estinzione.

Per proseguire con la simulazione il titolare dovrà selezionare nel menu a sinistra il tipo di simulazione desiderata (anticipata estinzione parziale o totale).

Per entrambi le tipologie, viene mostrato l'elenco delle pratiche di mutuo attive a carico dell'utente, sia esso intestatario o cointestatario del mutuo.



Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni	Tipologia tasso	Titolare	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€)	Dettaglio
048200700000017	20/06/2007	23	FISSO		290.000,00	20.699,97	

Attenzione! Selezionare la pratica su cui si vuole effettuare la simulazione di estinzione anticipata parziale.

Figura 13 - Simula anticipata estinzione - Elenco Pratiche

Nell'elenco vengono visualizzati le seguenti informazioni: codice pratica, data erogazione, durata in anni, tipologia tasso, titolare, importo erogato, saldo dovuto e una lente per visualizzare i dettagli della pratica di mutuo desiderata ed accedere alla pagine per l'inserimento dei parametri per il calcolo della anticipata estinzione.

2.2.1. Simula anticipata estinzione Parziale

HOME SERVIZI / PARZIALE / SIMULAZIONE

Utente loggato:

Dati mutuo

Richiedente	Titolare	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni
048200700000017	20/06/2007	23
Tipologia tasso	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€) (*)
FISSO	290.000,00	20.699,97

(*) Saldo dovuto (aggiornato al 18/03/2025)

Elenco variazioni al piano di ammortamento

Situazione emissione/pagamento rate

Ipotesi anticipata estinzione parziale

Data estinzione *

Importo da estinguere (€) *

(*) I campi contrassegnati da asterisco sono obbligatori

Figura 14 - Simula anticipata estinzione Parziale - Inserimento Parametri

La pagina per l'inserimento dei parametri per la simulazione di un'anticipata estinzione parziale è suddivisa in 4 sezioni: Dati Mutuo, Elenco variazioni al piano di ammortamento, Situazione emissione/pagamento rate e parametri di input per l'ipotesi dell'anticipata estinzione parziale.

Le sezioni possono essere visionate singolarmente premendo la freccia presente sulla barra del titolo.

Nella sezione **Dati del mutuo** sono riportate le informazioni relative al numero del mutuo, la data erogazione, la durata in anni, la tipologia di tasso, il nome del richiedente e del titolare del mutuo, l'importo erogato e il saldo dovuto aggiornato alla data corrente.

Nella sezione **Variazioni al piano di ammortamento**, sono riportate le variazioni che il piano di ammortamento ha avuto nell'arco della sua vita, come ad esempio, un'anticipata estinzione, una rinegoziazione, un cambio di tasso o una indicizzazione, quest'ultima rappresenta l'indicizzazione che viene effettuata su un mutuo a tasso VARIABILE al variare del tasso applicato.

HOME SERVIZI / PARZIALE / SIMULAZIONE

Utente loggato

Dati mutuo

Richiedente	Titolare	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni
048200700000017	20/06/2007	23
Tipologia tasso	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€) (*)
FISSO	290.000,00	20.699,97

(*) Saldo dovuto (aggiornato al 18/03/2025)

Elenco variazioni al piano di ammortamento

Descrizione	Data operazione
RINEGOZIAZIONE ART.20	23/06/2023

Figura 15 - simula anticipata estinzione - variazioni sul piano

La stessa sezione sarà visualizzata nella funzione di anticipata estinzione totale.

Nella sezione **Situazione emissione/pagamento rate** sono presenti tutte le rate relative al piano di ammortamento. Per ogni rata è possibile visionare il numero della rata, la data della scadenza, l'importo della rata, la quota capitale, la quota interessi, il capitale residuo, la % del tasso (che nel caso di mutuo a tasso variabile varierà a seconda delle indicazioni dell'EURIBOR 1 mese) e lo stato della rata.

Gli stati delle rate possono essere: Rata trimestrale/semestrale/mensile da emettere, rata trimestrale/semestrale/mensile pagata, rata trimestrale/semestrale/mensile non pagata, rata trimestrale/semestrale/mensile sospesa, rata trimestrale/semestrale/mensile rinegoziata e rata trimestrale/semestrale/mensile pagata parzialmente.

Le rate possono essere distinte in rate semestrali, rate trimestrali o rate mensili, questa differenza nasce dall'attuazione dei nuovi regolamenti dei mutui 2018 e 2023. I mutui prima di tali regolamenti che non sono stati rinegoziati erano calcolati su base semestrale, quindi il loro piano di ammortamento rispetterà tale scadenza. Al contrario tutti i mutui richiesti a partire dai nuovi regolamenti o i mutui appartenenti al vecchio regolamento che sono stati rinegoziati, sono calcolati ed erogati con scadenza della rata trimestrale o mensile.

HOME SERVIZI / PARZIALE / SIMULAZIONE

Utente loggato:

Dati mutuo

Richiedente	Titolare	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni
048200700000017	20/06/2007	23
Tipologia tasso	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€) (*)
FISSO	290.000,00	20.699,97

(*) Saldo dovuto (aggiornato al 18/03/2025)

Elenco variazioni al piano di ammortamento

Situazione emissione/pagamento rate

N.ro rata	Data scadenza	Importo rata (€)	Tasso (%)	Stato rata
1	30/06/2019	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata
2	31/12/2019	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata
3	30/06/2020	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata
4	31/12/2020	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata
5	30/06/2021	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata
6	31/12/2021	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata
7	30/06/2022	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata
8	31/12/2022	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata

Figura 16 - simula anticipata estinzione - situazione rate

La stessa sezione sarà visualizzata nella funzione di anticipata estinzione totale.

La sezione **Ipotesi anticipata estinzione Parziale**, prevede l’inserimento obbligatorio dei dati relativi alla data di estinzione e all’importo da estinguere. L’importo non potrà essere superiore all’importo residuo e la data non potrà essere precedente alla data corrente.

Inseriti correttamente tutti i dati richiesti, selezionando il tasto “CALCOLA” si procederà con la simulazione dell’anticipata estinzione parziale, altrimenti il tasto “PULISCI” per annullare e reimpostare tutti i parametri di simulazione.

Risultato simulazione ^

Elenco rate non versate			
N.ro rata	Data scadenza	Importo rata (€)	Importo mora (€)
2	31/12/2023	6.476,99	224,31
3	30/06/2024	7.111,49	135,38
4	31/12/2024	6.007,98	43,85

Conteggio per estinzione totale anticipata al: 28/03/2025	
Dettaglio	Importo (€)
Capitale residuo al 31/12/2024 (a)	248.495,50
Capitale abbattuto per parziale estinzione al 31/12/2024 (b)	0,00
Quota interessi dal 31/12/2024 al 28/03/2025 al tasso del 1,78% (c)	0,00
Importo totale rate non versate (d)	19.596,46
Interessi di mora per rate non versate (e)	403,54
Totale (b + c + d + e)	20.000,00
Capitale residuo da ammortizzare al 31/12/2024 (a - b)	248.495,50
Importo nuova rata al 30/06/2025	7.111,49

i **Attenzione!** Si ricorda che il presente conteggio ha finalità meramente informativa. Per il conteggio e le modalità di estinzione del mutuo occorre rivolgersi alla sede INPS territorialmente competente.

[Indietro](#)

Figura 17 - simula anticipata estinzione Parziale - Risultato Simulazione

Il risultato dell'elaborazione del conteggio per l'estinzione anticipata parziale viene mostrato in una nuova sezione denominata "Risultato simulazione". Sarà proposto sempre lo stesso messaggio "Si ricorda che il presente conteggio ha finalità meramente informativa. Per il conteggio e le modalità di estinzione del mutuo occorre rivolgersi alla sede INPS territorialmente competente".

I dati che saranno visualizzati dal risultato sono i seguenti: Capitale residuo alla data dell'ultima rata pagata (a), capitale abbattuto per parziale estinzione alla data dell'ultima rata pagata (b), la quota interessi dalla data

dell'ultima rata pagata alla data di estinzione al tasso attualmente in corso (c), importo delle rate non versate (d) e gli interessi di mora per rate non versate (e).

Queste ultime due voci, relative alla rate non pagate, vengono prese in considerazione nel momento in cui il titolare del mutuo non abbia versato i pagamenti delle rate entro le scadenze previste. Il regolamento prevede che in fase di anticipata estinzione parziale, prima di abbattere il capitale, vengano sanate tutti quei casi di inadempienze delle rate non pagate e che su tali rate vengano applicati gli interessi di mora. Parte dell'anticipata estinzione andrà quindi, prima di tutto, a coprire le rate non pagate, poi a coprire gli interessi di mora sulle rate non pagate e il restante importo, andrà ad abbattere il capitale residuo.

Per ultimo vengono mostrati i dati relativi all'importo totale versato per l'anticipata estinzione parziale composto dalle voci (b)+(c)+(d)+(e), poi viene mostrato il Capitale residuo da ammortizzare composto dalle voci (a) – (b), in fine viene ricalcolato l'importo della nuova rata da dover pagare a partire dalla successiva scadenza delle rate.

2.2.2. Simula anticipata estinzione Totale

HOME SERVIZI / TOTALE / SIMULAZIONE

Utente loggato:

Dati mutuo

Richiedente	Titolare	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni
048200700000017	20/06/2007	23
Tipologia tasso	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€) (*)
FISSO	290.000,00	20.699,97

(*) Saldo dovuto (aggiornato al 18/03/2025)

Elenco variazioni al piano di ammortamento

Situazione emissione/pagamento rate

Ipotesi anticipata estinzione totale

Data estinzione *

(*) I campi contrassegnati da asterisco sono obbligatori

Figura 18 - Simula anticipata estinzione Totale - Inserimento Parametri

La pagina per l'inserimento dei parametri per la simulazione di un'anticipata estinzione totale è suddivisa in 4 sezioni: Dati Mutuo, Elenco variazioni al piano di ammortamento, Situazione emissione/pagamento rate e parametri di input per l'ipotesi dell'anticipata estinzione parziale.

Le sezioni possono essere visionate singolarmente premendo la freccia presente sulla barra del titolo.

Nella sezione **Dati del mutuo** sono riportate le informazioni relative al numero del mutuo, la data erogazione, la durata in anni, la tipologia di tasso, il nome del richiedente e del titolare del mutuo, l'importo erogato e il saldo dovuto aggiornato alla data corrente.

Nella sezione **Variazioni al piano di ammortamento**, sono riportate le variazioni che il piano di ammortamento ha avuto nell'arco della sua vita, come ad esempio, un'anticipata estinzione, una rinegoziazione, un cambio di tasso o una indicizzazione, quest'ultima rappresenta l'indicizzazione che viene effettuata su un mutuo a tasso VARIABILE al variare del tasso applicato.

Nella sezione **Situazione emissione/pagamento rate** sono presenti tutte le rate relative al piano di ammortamento. Per ogni rata è possibile visionare il numero della rata, la data della scadenza, l'importo della rata, la quota capitale, la quota interessi, il capitale residuo, la % del tasso (che nel caso di mutuo a tasso variabile varierà a seconda delle indicazioni dell'EURIBOR 1 mese) e lo stato della rata.

Gli stati delle rate possono essere: Rata trimestrale/semestrale/mensile da emettere, rata trimestrale/semestrale/mensile pagata, rata trimestrale/semestrale/mensile non pagata, rata trimestrale/semestrale/mensile sospesa, rata trimestrale/semestrale/mensile rinegoziata e rata trimestrale/semestrale/mensile pagata parzialmente.

Le rate possono essere distinte in rate semestrali, rate trimestrali o rate mensili, questa differenza nasce dall'attuazione dei nuovi regolamenti dei mutui 2018 e 2023. I mutui prima di tali regolamenti che non sono stati rinegoziati erano calcolati su base semestrale, quindi il loro piano di ammortamento rispetterà tale scadenza. Al contrario tutti i mutui richiesti a partire dai nuovi regolamenti o i mutui appartenenti al vecchio regolamento che sono stati rinegoziati, sono calcolati ed erogati con scadenza della rata trimestrale o mensile.

La sezione **Ipotesi anticipata estinzione Parziale**, prevede l'inserimento obbligatorio dei dati relativi alla data di estinzione e all'importo da estinguere. L'importo non potrà essere superiore all'importo residuo e la data non potrà essere precedente alla data corrente.

Inseriti correttamente tutti i dati richiesti, selezionando il tasto "CALCOLA" si procederà con la simulazione dell'anticipata estinzione parziale, altrimenti il tasto "PULISCI" per annullare e reimpostare tutti i parametri di simulazione.

Risultato simulazione ^

Elenco rate non versate			
N.ro rata	Data scadenza	Importo rata (€)	Importo mora (€)
2	31/12/2023	6.476,99	224,31
3	30/06/2024	7.111,49	135,38
4	31/12/2024	7.111,49	43,85

Conteggio per estinzione totale anticipata al: 28/03/2025	
Dettaglio	Importo (€)
Capitale residuo al 31/12/2024 (a)	248.495,50
Quota interessi dal 31/12/2024 al 28/03/2025 al tasso del 1,78% (b)	1.054,30
Importo totale rate non versate (c)	20.699,97
Interessi di mora per rate non versate (d)	403,54
Totale importo a credito utilizzabile per l'anticipata estinzione (e)	0,00
Totale (a + b + c + d - e)	270.653,31

Attenzione! Si ricorda che il presente conteggio ha finalità meramente informativa. Per il conteggio e le modalità di estinzione del mutuo occorre rivolgersi alla sede INPS territorialmente competente.

[Indietro](#)

Figura 19 - Simula anticipata estinzione Totale - Risultato simulazione

Il risultato dell'elaborazione del conteggio per l'estinzione anticipata totale viene mostrato in una nuova sezione denominata "Risultato simulazione". Sarà proposto sempre lo stesso messaggio "Si ricorda che il presente conteggio ha finalità meramente informativa. Per il conteggio e le modalità di estinzione del mutuo occorre rivolgersi alla sede INPS territorialmente competente".

I dati che saranno visualizzati dal risultato sono i seguenti: Capitale residuo alla data dell'ultima rata pagata (a), la quota interessi dalla data dell'ultima rata pagata alla data di estinzione al tasso attualmente in corso (b), importo delle rate non versate (c), gli interessi di mora per rate non versate (c) e il totale importo a credito utilizzabile per l'anticipata estinzione (e).

Le due voci (c) e (d), relative alla rate non pagate, vengono prese in considerazione nel momento in cui il titolare del mutuo non abbia versato i pagamenti delle rate entro le scadenze previste. Il regolamento prevede che in fase di anticipata estinzione totale, prima di abbattere il capitale, vengano sanate tutti quei casi di inadempienze delle rate non pagate e che su tali rate vengano applicati gli interessi di mora. Parte dell'anticipata estinzione andrà quindi, prima di tutto, a coprire le rate non pagate, poi a coprire gli interessi di mora sulle rate non pagate e il restante importo, andrà ad abbattere il capitale residuo. La voce (e) riporta l'importo in eccedenza sulle rate del piano di ammortamento oltre la data di calcolo del debito residuo, tale importo sarà sottratto all'importo totale previsto.

Per ultimo viene mostrato l'importo totale del pagamento che il titola dovrà versare, entro la data di calcolo, per estinguere anticipatamente il proprio mutuo. Tale importo è composto dalle voci $(a)+(b)+(c)+(b) - (e)$.

2.3 ESTRATTO CONTO

La funzione di consultazione dell'estratto conto, prevede l'autenticazione al sistema PassiWeb, tramite le credenziali con SPID, CIE o CNS.

A seguito di corretta autenticazione, il titolare del mutuo avrà accesso alla Home-Page per la funzione di Estratto conto:

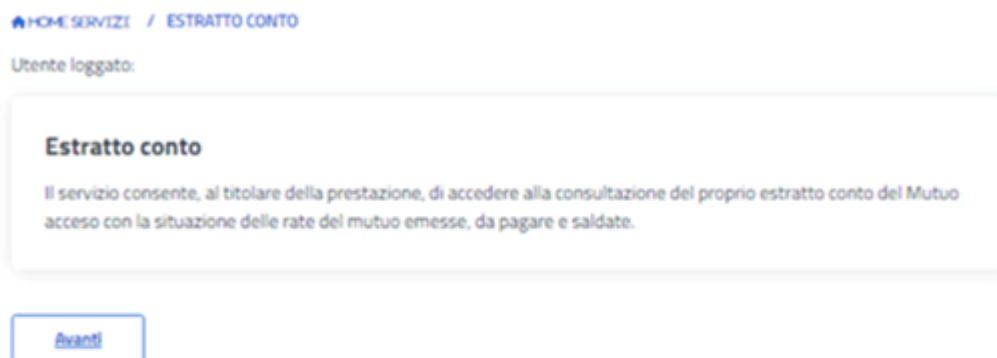


Figura 20 - Estratto conto – Home-Page

Il servizio consente, al titolare della prestazione, di accedere alla consultazione del proprio estratto conto del Mutuo acceso con la situazione delle rate del mutuo emesse, da pagare e saldate.

Per proseguire con la funzione bisognerà selezionare il link Avanti.

Sarà mostrato l'elenco delle pratiche di mutuo attive a carico dell'utente, sia esso intestatario o cointestatario del mutuo.

HOME SERVIZI / ESTRATTO CONTO / SCELTA PRATICA

Utente loggato:

Elenco pratiche di mutuo

Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni	Tipologia tasso	Titolare	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€)	Dettaglio
048200700000017	20/06/2007	23	FISSO		290.000,00	20.699,97	

Attenzione! Selezionare la pratica su cui si vuole consultare l'estratto conto.

Figura 21 – Estratto conto - Elenco Pratiche

Nell'elenco vengono visualizzati le seguenti informazioni: numero mutuo, data erogazione, durata in anni, tipologia tasso, titolare, importo erogato, saldo dovuto e una lente per visualizzare i dettagli della pratica di mutuo desiderata ed accedere alla pagina per la consultazione delle rate dell'estratto conto.

HOME SERVIZI / ESTRATTO CONTO / SCELTA PRATICA / DETTAGLIO MUTUO

Utente loggato

Dati mutuo

Richiedente	Titolare	
Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni
048200700000017	20/06/2007	23
Tipologia tasso	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€) (*)
FISSO	290.000,00	20.699,97

(*) Saldo dovuto (aggiornato al 19/03/2025)

Elenco variazioni al piano di ammortamento

Situazione emissione/pagamento rate

№.ro rata	Data scadenza	Importo rata (€)	Tasso (%)	Stato rata	Dettaglio
1	30/06/2019	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata	Q
2	31/12/2019	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata	Q
3	30/06/2020	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata	Q
4	31/12/2020	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata	Q
5	30/06/2021	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata	Q
6	31/12/2021	8.204,62	3,90	Rata semestrale pagata	Q

Figura 22 - Estratto conto - Elenco Rate

Nell'elenco vengono visualizzati le seguenti informazioni: numero rata, data scadenza, importo rata, % tasso, stato rata e una lente per visualizzare i dettagli delle rate del mutuo.

Gli stati delle rate possono essere: Rata trimestrale/semestrale/mensile da emettere, rata trimestrale/semestrale/mensile pagata, rata trimestrale/semestrale/mensile non pagata, rata trimestrale/semestrale/mensile sospesa, rata trimestrale/semestrale/mensile rinegoziata e rata trimestrale/semestrale/mensile pagata parzialmente.

- Non Pagata -> Fin quando la rata è completamente non pagata
- Pagata parzialmente -> Se la rata è pari a 1000,00 €, fin quando il mutuatario avrà versato al più 999,99 € sarà mostrata come pagata parzialmente
- Pagata -> La rata è completamente pagata

- Rinegoziata -> Sono tutte le rate rifinanziate secondo l'ex art.23: al momento del rifinanziamento non erano ancora pagate o erano sospese. Queste rate hanno contribuito allo sviluppo del piano di ammortamento rifinanziato.
- Sospesa -> La rata è sospesa per gravi motivi

Le rate possono essere distinte in rate semestrali, rate trimestrali o rate mensili, questa differenza nasce dall'attuazione dei nuovi regolamenti dei mutui 2018 e 2023. I mutui prima di tali regolamenti che non sono stati rinegoziati erano calcolati su base semestrale, quindi il loro piano di ammortamento rispetterà tale scadenza. Al contrario tutti i mutui richiesti a partire dai nuovi regolamenti o i mutui appartenenti al vecchio regolamento che sono stati rinegoziati, sono calcolati ed erogati con scadenza della rata trimestrale o mensile.

Selezionando la lente, relativa ad una rata del mutuo, viene visualizzato il dettaglio della rata.

Nel caso in cui la rata stia nello stato rata trimestrale/semestrale/mensile pagata sarà visualizzata la seguente pagina:

N.ro rata	Data scadenza	Stato rata
1	30/06/2019	Rata semestrale pagata
Importo rata (€)	Importo rata coperta (€)	Capitale residuo (€)
8.204,62	8.204,62	287.396,29
Quota capitale(€)	Quota interessi (€)	
2.603,71	5.600,91	

[Indietro](#)

Figura 23 - Estratto conto - Dettaglio Rata Pagata

Il dettaglio indica il numero della rata selezionata, la data di scadenza, l'importo della rata, importo della rata coperta, lo stato della rata, la quota capitale, la quota interessi e il capitale residuo.

Nel caso in cui la rata stia nello stato rata trimestrale/semestrale/mensile da emettere sarà visualizzata la seguente pagina:

Dettaglio pagamento		
N.ro rata	Data scadenza	
20	31/12/2032	
Importo rata (€)	Importo rata coperta (€)	Stato rata
7.111,49	0,00	Rata semestrale da emettere
Quota capitale(€)	Quota interessi (€)	Capitale residuo (€)
5.604,25	1.507,24	164.498,75

[Indietro](#)

Figura 24 - Estratto conto - Dettaglio Rata da emettere

Anche in questo caso il dettaglio indica il numero della rata selezionata, la data di scadenza, l'importo della rata, importo della rata coperta, lo stato della rata, la quota capitale, la quota interessi e il capitale residuo.

2.4 CERTIFICAZIONE INTERESSI PASSIVI E ONERI ACCESSORI

La funzione di consultazione delle certificazioni di interessi passivi e oneri accessori, prevede l'autenticazione al sistema PassiWeb, tramite le credenziali con SPID, CIE o CNS.

A seguito di corretta autenticazione, il titolare del mutuo avrà accesso alla Home-Page per la funzione di Certificazione Interessi passivi e oneri accessori:

The screenshot shows a web application interface. At the top, there is a breadcrumb trail: 'HOME SERVIZI / CERTIFICAZIONE INTERESSI PASSIVI E ONERI ACCESSORI'. Below this, the user is logged in as 'TATIANA BOCCIO (BCCTTN65R46H501Q)'. A main content box is titled 'Certificazione interessi passivi e oneri accessori' and contains the text: 'Il servizio consente al titolare del Mutuo ipotecario la visualizzazione e la stampa dei certificati di interessi passivi eventualmente comprensivi di oneri accessori'. Below this text is a blue button labeled 'Avanti'. On the left side, there is a vertical menu with the following items: 'Home servizi', 'Simula piano di ammortamento', 'Estratto conto', 'Certificazione interessi passivi e oneri accessori' (which is highlighted), 'Simula anticipata estinzione' (with a sub-menu), 'Parziale', and 'Totale'.

Figura 25 - Certificazione interessi passivi e oneri accessori - Home-Page

Il servizio consente, al titolare del Mutuo Ipotecario, la visualizzazione e la stampa dei certificati di interesse passivi e oneri accessori validi negli anni.

Per proseguire con la funzione bisognerà selezionare il link Avanti.

Sarà mostrato l'elenco delle pratiche di mutuo attive a carico dell'utente, sia esso intestatario o cointestatario del mutuo.

HOME SERVIZI / CERTIFICAZIONE INTERESSI PASSIVI E ONERI ACCESSORI / SCELTA PRATICA

Utente loggato:

Elenco pratiche di mutuo ^

Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni	Tipologia tasso	Titolare	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€)	Dettaglio certificazioni
048201300000324	18/04/2025	30	FISSO		100.000,00	11.504,02	

 **Attenzione!** Selezionare la pratica di cui si vuole consultare l'elenco delle certificazioni.

Figura 26 - Certificazione interessi passivi e oneri accessori - Elenco Pratiche

Nell'elenco vengono visualizzati le seguenti informazioni: numero mutuo, data erogazione, durata in anni, tipologia tasso, titolare, importo erogato, saldo dovuto e una lente per visualizzare l'elenco delle certificazioni degli interessi passivi e oneri accessori.

[HOME SERVIZI](#) / ... / [DETTAGLIO CERTIFICAZIONI](#)



Utente loggato:

Dati mutuo

Richiedente	Titolare	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Codice pratica	Data erogazione	Durata in anni
048201300000324	18/04/2025	30
Tipologia tasso	Importo erogato (€)	Saldo dovuto (€) (*)
FISSO	100.000,00	11.504,02


(*) Saldo dovuto (aggiornato al 14/04/2026)


Elenco certificazioni

Anno riferimento	Intestatari	Totale versato	Quota interessi	Documento
2019		18.301,50	9.918,52	
2025		0,00	0,00	

[Indietro](#)

Figura 27 - Certificazione interessi passivi e oneri accessori - Elenco Certificazioni Interessi passivi e oneri accessori

Nell'elenco vengono visualizzati le seguenti informazioni: anno di riferimento, intestatari, totale versato, quota interessi e l'icona per scaricare il documento  .

Selezionando l'icona  , sarà possibile scaricare e visualizzare la documentazione relativa alla certificazione di interessi passivi e oneri accessori relativa all'anno selezionato.

La documentazione delle certificazioni di interessi e oneri accessori, per essere visualizzate, deve essere generata dall'applicazione riscossione.

La funzione di generazione della certificazione di interessi e oneri accessori dell'applicazione riscossione, recupera tutti i pagamenti contabilizzati negli anni e ne estrapola la quota interessi. Ogni anno avrà la sua specifica documentazione.

Nel caso in cui la funzione dell'applicazione riscossione non abbia prodotto la documentazione o il richiedente non abbia versato quote per l'anno desiderato, il sistema presenterà il messaggio "Non risultano certificazioni di interessi passivi".