IL LOGO DELLA VOSTRA AGENZIA

MUTUO

Pacchetto per la banca o il mediatore creditizio

Documenti dell'immobile e dei richiedenti

IMMOBILE
Roma · via Federico Ozanam · 98 m², 2° piano

CATASTO
foglio 812, particella 345, sub 12 · A/2

PARTE VENDITRICE
Paola R.

PARTE ACQUIRENTE
Luca e Sara M.

PREZZO
405.000 €

RIFERIMENTO
Pratica n. 118/2026 · 14 novembre 2026

Agenzia Esempio
Monteverde · dal 1998 · REA RM-0000000 · C.F. e P.IVA 00000000000

Documento d'esempio preparato da Agent Ninja · dati inventati

Esempio · indice del pacchetto: tutti i documenti sono allegati qui dietro, come fac-simile

La richiesta

Richiedenti	Luca e Sara M. · lavoratori dipendenti a tempo indeterminato
Importo	324.000 € (80% del prezzo di 405.000 €)
Redditi	circa 5.000 € netti al mese in due (14 mensilità)
Condizione	delibera entro il 14 dicembre 2026

Dai richiedenti

- ✓ Documenti d'identità e codici fiscali · all. 1
- ✓ Ultima busta paga di ciascuno · all. 2–3
- ✓ Certificazione Unica 2026 · all. 4
- ✓ Estratto conto dell'ultimo mese · all. 5
- ✓ Dichiarazione del datore di lavoro · in arrivo

Dall'immobile

- ✓ Visura catastale · all. 6
- ✓ Planimetria catastale · all. 7
- ✓ APE · all. 8
- ✓ Proposta accettata e registrata (vale da preliminare) · PDF a parte
- ✓ Atto di provenienza (2009) e abitabilità · PDF a parte

Rata indicativa: 1.586 € al mese

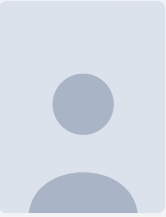
324.000 € in 25 anni al 3,29% · tasso rilevato sui portali per gli annunci di Monteverde Nuovo, 26 ottobre 2026. Rata sul reddito: 32%. La rata vera la decide la banca.

Accesso per la perizia

La proprietaria è disponibile giovedì 20 novembre, ore 10–12, o sabato mattina. Chiavi in agenzia.

Elenco secondo la guida Banca d'Italia «Comprare una casa · il mutuo ipotecario» (febbraio 2026). Gli allegati sono fac-simile con dati inventati: nel prodotto sono le copie vere ricevute dalla famiglia, lette e controllate.

DOCUMENTO D'IDENTITÀ · FAC-SIMILE



COGNOME	M.
NOME	Luca
LUOGO E DATA DI NASCITA	Roma, 14/05/1988
SESSO	M
CITTADINANZA	ITA
SCADENZA	14/05/2031

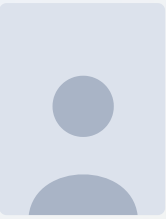
CA00000AA

CODICE FISCALE · FAC-SIMILE

XXXLCU88E14H501X

COGNOME	M.
NOME	Luca
NATO A	Roma, 14/05/1988

DOCUMENTO D'IDENTITÀ · FAC-SIMILE



COGNOME	M.
NOME	Sara
LUOGO E DATA DI NASCITA	Roma, 02/09/1990
SESSO	F
CITTADINANZA	ITA
SCADENZA	02/09/2033

CA00000AB

CODICE FISCALE · FAC-SIMILE

XXXSRA90P42H501X

COGNOME	M.
NOME	Sara
NATO A	Roma, 02/09/1990

Controllato

Documenti validi alla data del rogito (scadenza oltre il 18 dicembre 2026) · nomi uguali alla proposta · copia conservata nel fascicolo antiriciclaggio.

FAC-SIMILE · ESEMPIO

Logistica Esempio S.r.l.
Roma · matricola INPS 0000000000 · fac-simile

PERIODO DI RETRIBUZIONE
OTTOBRE 2026

DIPENDENTE
M. Luca

CODICE FISCALE
XXXLCU88E14H501X

QUALIFICA
impiegato tecnico

CONTRATTO
CCNL Commercio · 2° livello

DATA ASSUNZIONE
01/03/2016

TIPO RAPPORTO
tempo indeterminato · full time

Cod.	Descrizione	Ore/gg	Competenze	Trattenute
0001	Retribuzione base	26 gg	3096,00	
0003	Contingenza		432,00	
0005	Scatti di anzianità		72,00	
4010	Contributi INPS c/dipendente 9,19%			330,84
5000	IRPEF lorda			878,82
5010	Detrazioni lavoro dipendente e ulteriore detrazione		26,24	
5100	Addizionale regionale (rata 10 di 11)			138,55
5110	Addizionale comunale (rata 10 di 11)			37,45

TOTALE COMPETENZE
3600,00

IMPONIBILE PREVIDENZIALE
3600,00

IMPONIBILE FISCALE
3269,16

TOTALE TRATTENUTE
1359,42

NETTO IN BUSTA
2240,58 €

IMPONIBILE IRPEF PROGRESSIVO
32.691,60

IRPEF PROGRESSIVA
8525,80

TFR MATURATO
39.573,33

FERIE RESIDUE
12,0 gg

ACCREDITO
IBAN IT00 X000 0000 0000 0000 0000 000

FAC-SIMILE · ESEMPIO

Controllato

Stesso datore della dichiarazione · tempo indeterminato, assunzione 2016 · netto accreditato sul conto il 27/10 (all. 5). Nel pacchetto vero: le ultime tre buste paga.

Studio Esempio S.r.l.
Roma · matricola INPS 0000000000 · fac-simile

PERIODO DI RETRIBUZIONE
OTTOBRE 2026

DIPENDENTE
M. Sara

CODICE FISCALE
XXXSRA90P42H501X

QUALIFICA
impiegata amministrativa

CONTRATTO
CCNL Studi professionali · 2° livello

DATA ASSUNZIONE
15/01/2018

TIPO RAPPORTO
tempo indeterminato · full time

Cod.	Descrizione	Ore/gg	Competenze	Trattenute
0001	Retribuzione base	26 gg	2752,00	
0003	Contingenza		384,00	
0005	Scatti di anzianità		64,00	
4010	Contributi INPS c/dipendente 9,19%			294,08
5000	IRPEF lorda			758,95
5010	Detrazioni lavoro dipendente e ulteriore detrazione		57,78	
5100	Addizionale regionale (rata 10 di 11)			123,16
5110	Addizionale comunale (rata 10 di 11)			33,29

TOTALE COMPETENZE
3200,00

IMPONIBILE PREVIDENZIALE
3200,00

IMPONIBILE FISCALE
2905,92

TOTALE TRATTENUTE
1151,70

NETTO IN BUSTA
2048,30 €

IMPONIBILE IRPEF PROGRESSIVO
29.059,20

IRPEF PROGRESSIVA
7011,75

TFR MATURATO
29.202,96

FERIE RESIDUE
9,5 gg

ACCREDITO
IBAN IT00 X000 0000 0000 0000 000

FAC-SIMILE · ESEMPIO

Controllato

Stesso datore della dichiarazione · tempo indeterminato, assunzione 2018 · netto accreditato sul conto il 27/10 (all. 5). Nel pacchetto vero: le ultime tre buste paga.

CERTIFICAZIONE UNICA 2026 · FAC-SIMILE — redditi dell'anno 2025 · lavoro dipendente

Sostituto d'imposta
Logistica Esempio S.r.l.

Percipiente
M. Luca · XXXLCU88E14H501X

1 · Redditi di lavoro dipendente (tempo indeterminato) **45.768,24**	6 · Giorni di lavoro dipendente **365**
21 · Ritenute IRPEF **11.936,13**	22 · Addizionale regionale trattenuta **1524,08**
26 · Addizionale comunale (saldo) **288,34**	27 · Addizionale comunale (acconto 2026) **123,57**

CERTIFICAZIONE UNICA 2026 · FAC-SIMILE — redditi dell'anno 2025 · lavoro dipendente

Sostituto d'imposta
Studio Esempio S.r.l.

Percipiente
M. Sara · XXXSRA90P42H501X

1 · Redditi di lavoro dipendente (tempo indeterminato) **40.682,88**	6 · Giorni di lavoro dipendente **365**
21 · Ritenute IRPEF **9816,45**	22 · Addizionale regionale trattenuta **1354,74**
26 · Addizionale comunale (saldo) **256,30**	27 · Addizionale comunale (acconto 2026) **109,84**

Controllato

Redditi della CU coerenti con le buste paga (imponibile mensile × 14) · stesso sostituto d'imposta · reddito familiare circa 86.500 € lordi l'anno.

FAC-SIMILE · ESEMPIO

Banca Esempio
Estratto conto corrente · fac-simile

PERIODO
01/10/2026 – 31/10/2026

INTESTATARI
Luca M. e Sara M. · cointestato

IBAN
IT00 X000 0000 0000 0000 0000 000

Data	Descrizione	Addebiti	Accrediti
01/10	**Saldo iniziale**		**103.373,99**
01/10	Affitto ottobre · bonifico	1150,00	
03/10	Utenze luce e gas	142,60	
06/10	Pagamento carta · spesa	96,40	
10/10	Assicurazione auto	61,50	
15/10	Pagamenti carta · settimana	318,70	
20/10	Telefono e internet	34,90	
27/10	Stipendio ottobre · Studio Esempio S.r.l.		2048,30
27/10	Stipendio ottobre · Logistica Esempio S.r.l.		2240,58
30/10	Giroconto risparmio	1500,00	
31/10	Canone conto e bolli	8,50	
31/10	**Saldo finale contabile**		**104.350,27**

Controllato

Stipendi accreditati = netti delle buste paga · nessuna rata di altri finanziamenti · liquidità sufficiente per la caparra (20.000 €), il saldo al rogito (61.000 €) e le spese notarili.

FAC-SIMILE · ESEMPIO

Visura per immobile · fac-simile
Catasto fabbricati · situazione degli atti informatizzati al 13/11/2026

DATI DELLA RICHIESTA

COMUNE
ROMA (H501) · provincia RM

CATASTO
Fabbricati · Foglio 812 Particella 345 Sub. 12

UNITÀ IMMOBILIARE

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
812	345	12	3	A/2	4	5 vani	Totale: 98 m² · escluse aree scoperte: 95 m²	Euro 1110,84

INDIRIZZO
VIA FEDERICO OZANAM n. __ · piano 2

DATI DERIVANTI DA
variazione del 02/10/2009 · planimetria in atti

INTESTATI

N.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	Paola R. · nata a Roma	XXXPLA70A41H501X	Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA
Atto pubblico del __/__/2009 · Notaio _____ · repertorio n. ____ · compravendita

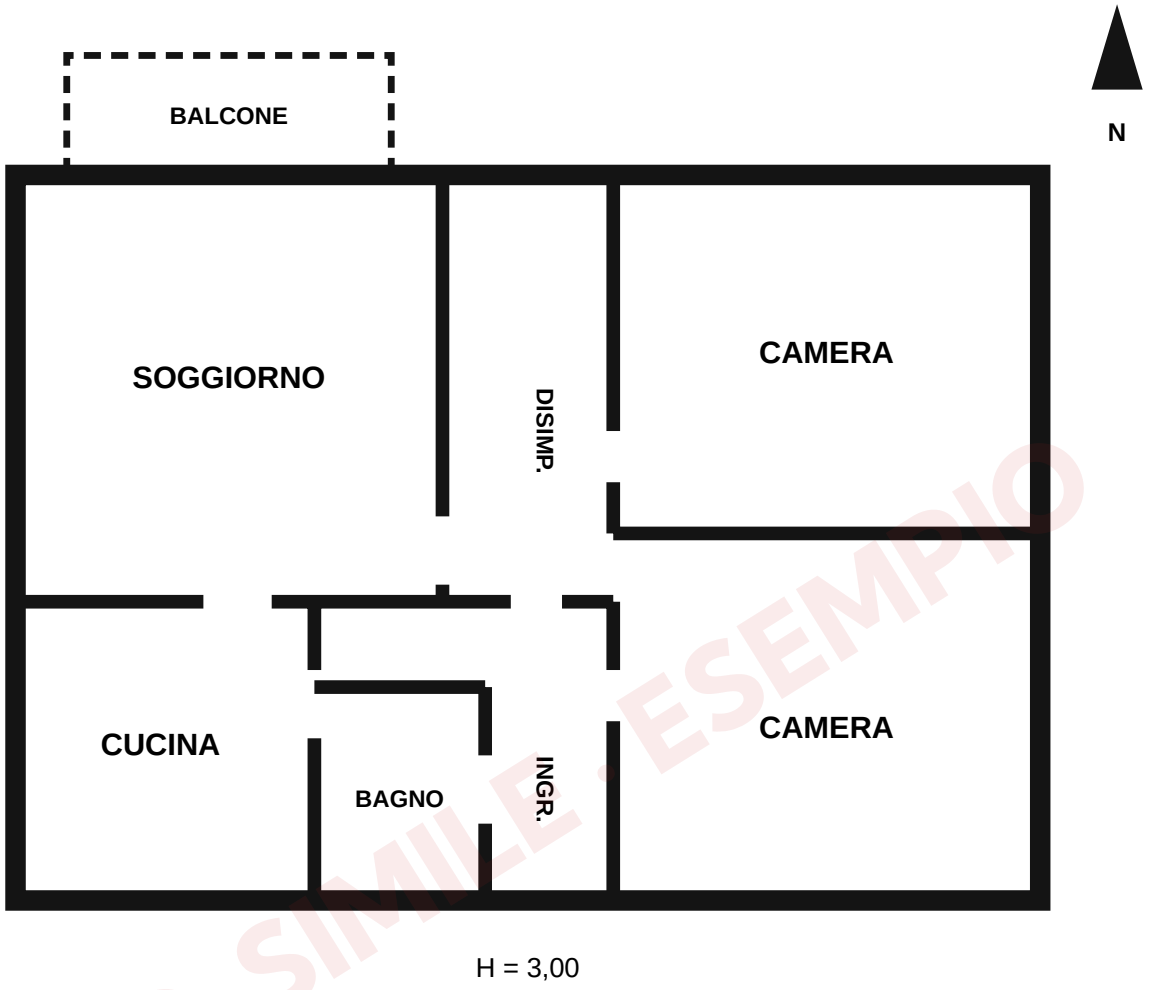
Controllato

Intestata alla venditrice per 1/1 (come nella proposta) · categoria, classe e rendita uguali alla proposta e al preliminare.

FAC-SIMILE · ESEMPIO

Planimetria di u.i.u. · fac-simile

Comune di Roma · via Federico Ozanam n. __ · piano 2 · Foglio 812 Part. 345 Sub. 12 · presentata il 02/10/2009



FAC-SIMILE · ESEMPIO

SCALA
1:200

TECNICO
geom. _____ · iscritto al collegio di Roma n. ____

Da confrontare con la casa

Planimetria del 2009: nella visita va confrontata con lo stato di fatto. Se non corrisponde serve l'aggiornamento catastale (DOCFA) prima del rogito.

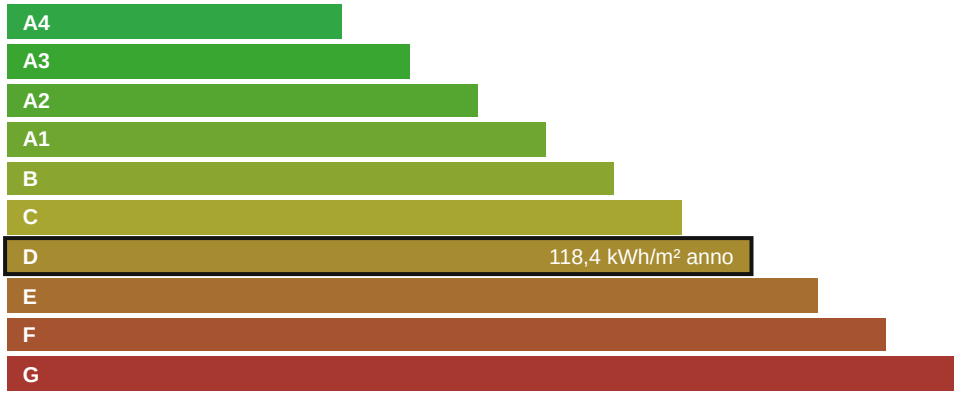
Attestato di prestazione energetica degli edifici · fac-simile
codice identificativo 0000000000000000-0000000 · valido fino al 12/03/2034

MOTIVAZIONE
passaggio di proprietà

DATI IDENTIFICATIVI
Roma · via Federico Ozanam · piano 2 · Fg. 812 Part. 345 Sub. 12

ZONA CLIMATICA
D · anno di costruzione 1934

SUPERFICIE UTILE RISCALDATA
86 m²



PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE NON RINNOVABILE
EP gl,nren
118,4 kWh/m² anno

DATA DI RILASCIO
12/03/2024

RACCOMANDAZIONI
sostituzione infissi e generatore: classe raggiungibile C

Controllato

Valido alla data del rogito · classe e indice uguali all'annuncio · data di rilascio 12/03/2024: da usare anche nella documentazione per il notaio.

FAC-SIMILE · ESEMPIO