Conviene rinegoziare il mutuo? Usa un'app per calcolare la surroga e decidere

Scopri come usare un'app per il calcolo della surroga del mutuo per trovare il punto di pareggio e capire se rifinanziare conviene davvero nella tua situazione.

Autore: Lubor Šimůnek · Pubblicato: July 5, 2026 · Finanza

Versione online: https://appstoryo.com/it/blog/mortgage-refinance-calculator-app-should-i-refinance



Conviene rifinanziare? Come un calcolatore di surroga del mutuo ti aiuta a decidere

Quando i tassi di interesse scendono, rifinanziare il mutuo può farti risparmiare decine di migliaia di euro nell'arco della durata del prestito. Ma rifinanziare non è gratis: ci sono i costi di chiusura, il possibile azzeramento del piano di ammortamento e la domanda decisiva su quanto a lungo pensi di restare nella tua casa. Una buona **app calcolatrice per la surroga del mutuo** ti aiuta a fare chiarezza e a individuare il numero più importante di tutti: il tuo punto di pareggio.

HypoNavi: Mortgage Calculator include un calcolatore di surroga completo che funziona offline e senza bisogno di account. Inserisci i dati del mutuo attuale e le nuove condizioni proposte: l'app ti mostra con esattezza quanto tempo servirà perché il risparmio mensile ripaghi il costo dell'operazione.

Il punto di pareggio: il calcolo più importante di una

surroga

Il punto di pareggio è il mese in cui il risparmio mensile cumulato dovuto alla rata più bassa eguaglia il totale dei costi di chiusura pagati per rifinanziare. Prima di quel momento non hai ancora recuperato la spesa: sei ancora in rosso a causa dei costi dell'operazione. Da lì in poi, ogni mese di rata più bassa è puro risparmio.

Ecco come funziona il calcolo:

- **Rata mensile attuale:** 2.100 $
- **Nuova rata mensile dopo la surroga:** 1.850 $
- **Risparmio mensile:** 250 $
- **Costi di chiusura della surroga:** 5.000 $
- **Punto di pareggio:** 5.000 $ / 250 $ = 20 mesi (1 anno e 8 mesi)

Se pensi di restare in casa almeno 20 mesi dopo il rifinanziamento, raggiungerai il pareggio e tutto ciò che viene dopo è risparmio. Se prevedi di vendere prima, la surroga finirebbe per costarti denaro.

La regola della riduzione del tasso: quando ha senso?

Una regola pratica molto citata dice che rifinanziare conviene quando riesci a ridurre il tasso di interesse di almeno un punto percentuale. È un punto di partenza ragionevole, ma il calcolo del punto di pareggio è più affidabile, perché tiene conto dei tuoi costi di chiusura specifici e della durata residua del mutuo.

Alcune situazioni in cui rifinanziare ha spesso molto senso:

- I tassi sono scesi in modo significativo rispetto al mutuo originario e ti restano più di 10 anni
- Il tuo merito creditizio è migliorato molto da quando hai acceso il mutuo e ti dà accesso a un tasso decisamente migliore
- Vuoi passare da un mutuo a tasso variabile a uno a tasso fisso per avere maggiore stabilità
- Vuoi accorciare la durata da 30 a 15 anni e puoi sostenere la rata più alta

Il problema dell'azzeramento dell'ammortamento

Un aspetto spesso trascurato della surroga è che cosa succede al piano di ammortamento. Se stai pagando da 10 anni un mutuo trentennale e lo rifinanzi con un nuovo mutuo trentennale, hai allungato il periodo complessivo di rimborso di un altro decennio. Anche se la rata mensile scende, gli interessi totali che pagherai sull'intera durata residua dei due mutui possono in realtà aumentare.

HypoNavi ti permette di simulare tutto questo con precisione. Fai passare il mutuo attuale nel piano di ammortamento e vedi esattamente quanti interessi ti restano da pagare. Poi fai lo stesso con il mutuo rifinanziato e confronta gli interessi residui totali. A volte una surroga a 15 anni con un tasso leggermente più alto di quello sperato fa risparmiare più interessi

complessivi di una a 30 anni con un tasso più basso, proprio perché l'azzeramento dell'orologio dell'ammortamento viene messo in conto.

Che cosa considerare sui costi di chiusura

I costi di chiusura tipici di una surroga vanno dal 2 % al 5 % dell'importo del mutuo. Per un prestito da 300.000 $ significa da 6.000 $ a 15.000 $. Alcuni istituti propongono surroghe senza costi di chiusura, che sembrano allettanti ma di solito comportano un tasso di interesse leggermente più alto: i costi, in pratica, vengono spalmati sul tasso invece di essere pagati subito. Può essere un buon affare se prevedi di traslocare o rifinanziare di nuovo entro pochi anni, ma è meno conveniente se pensi di restare a lungo termine.

Nel calcolatore di surroga di HypoNavi puoi inserire manualmente i tuoi costi di chiusura per ottenere un punto di pareggio preciso e su misura per la tua situazione.

Quando rifinanziare non conviene

La surroga non è sempre la mossa giusta, nemmeno quando i tassi scendono. Meglio fermarsi se:

- Il tuo punto di pareggio cade dopo il momento in cui prevedi di vendere o traslocare
- Sei vicino a estinguere il mutuo (meno di 5 anni) e azzerare l'ammortamento cancellerebbe anni di capitale accumulato
- Il mutuo attuale prevede una penale di estinzione anticipata che annullerebbe il risparmio
- Stai richiedendo un altro finanziamento e una nuova domanda di mutuo potrebbe incidere sulla tua valutazione creditizia

Scarica HypoNavi e fai i conti sulla tua surroga

HypoNavi è gratuita per iPhone e Android. Il calcolatore di surroga funziona offline: nessuna connessione a internet, nessun account, nessun dato condiviso. Fai la tua analisi del punto di pareggio prima di parlare con la banca, così arrivi al colloquio già sapendo se rifinanziare conviene.

Scarica HypoNavi sull'App Store

Scarica HypoNavi su Google Play

Conoscere il proprio punto di pareggio prima di iniziare una trattativa di surroga ti mette in una posizione di forza. Scarica HypoNavi gratis e scopri oggi stesso se rifinanziare ha senso per te.

Come citare: Lubor Šimůnek (2026). *Conviene rinegoziare il mutuo? Usa un'app per calcolare la surroga e decidere*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/it/blog/mortgage-refinance-calculator-app-should-i-refinance

© 2026 lapnito.cz s.r.o.