

Confronto condizioni mutui ipotecari prima casa in Alto Adige – giugno 2013

| Istituto | Tassi fissi | Tassi variabili | Altre forme (es. con cap) | Altre condizioni |
|--------------------------------|---|--|---|---|
| Banca di Trento e Bolzano | <p>10 anni: 4,65% (tasso finito) 20 anni: 5,25% (tasso finito)</p> <p>TAEG: 5,32% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p> <p>Mutuo "Superflash" per giovani sotto i 35 anni:</p> <p>10 anni: 4,45% 20 anni: 5,05%</p> | <p>indicizzato Euribor 1M, arrotondamento al terzo decimale + spread di...</p> <p>10 anni: + 3,00 20 anni: + 3,00</p> <p>nessun tasso minimo previsto</p> <p>Mutuo "Superflash" per giovani sotto i 35 anni:</p> <p>10 anni: + 2,80% 20 anni: + 2,80%</p> | <p>indicizzato Euribor 1M+ spread di... con tasso massimo (cap)</p> <p>10 anni: + 3,75, cap=7,25% 20 anni: + 4,15, cap=7,65% tasso cap per tutta la durata</p> | <p>Spese di istruttoria e/o apertura pratica: € 900 Spese perizia/provvigione: € 250 Spese per incasso rata: € 1,50 Spese invio scadenza rata: cartaceo € 1,50/on line €1,00 Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo esente/on line esente Importo massimo finanziabile: €300.000 Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: tasso Marginal Lending Facility pro tempore vigente + 4% (attuale: 5%) Iscrizione ipotecaria: 200% (del valore del mutuo nDa) Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%</p> |
| Banca Popolare dell'Alto Adige | <p>IRS di durata + spread di...</p> <p>10 anni: + 2,87 20 anni: + 2,93 arrotondamento al successivo 0,10</p> <p>TAEG: 5,187% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p> | <p>indicizzato Euribor 6M-365, arrotondamento al successivo 0,25 + spread di...</p> <p>10 anni: + 2,45 20 anni: + 2,80</p> <p>eventuale tasso floor: 3,00%</p> | <p>indicizzato Euribor 6M-365+ spread di... con tasso massimo (cap)</p> <p>10 anni: + 3,50 / cap = 7,00% 20 anni: + 3,60 / cap = 7,00%</p> | <p>Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 1% (minimo € 250) Spese perizia/provvigione: fino a €400.000: € 250 – oltre: € 400 Spese per incasso rata: € 2,00 Spese invio scadenza rata: cartaceo € 0,00/on line €0,00 Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo: esente/on line: esente Importo massimo finanziabile: 70% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: nessuna Interessi di mora: 4 p.p. oltre il tasso contrattuale Iscrizione ipotecaria: 160% (del valore del mutuo nDa) Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%</p> |
| Cassa Rurale di Bolzano | non offerto | <p>indicizzato Euribor 6M-365 (media mese precedente) con arrotondamento all'1/10 + spread minimo di 2,50*</p> <p>soglia minima: 3,00%</p> <p>*lo spread dipende dalla durata e dal rapporto tra investimento e capitale proprio</p> | <p>indicizzato Euribor 6M-365 (media mese precedente), con arrotondamento all'1/10+ spread minimo di 2,80* e tasso massimo (cap)</p> <p>soglia minima: 3,50% soglia massima (cap): 6,50% *lo spread dipende dalla durata e dal rapporto tra investimento e capitale proprio</p> | <p>Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,50% (minimo € 50,00) Spese perizia/provvigione: nessuna per importo di mutuo fino a €200.000; per importi superiori nota onorario perito a carico del cliente Spese per incasso rata: esenti con ordine permanente/ altrimenti € 1,50 Spese invio scadenza rata: cartaceo € 1,50/on line € 1,50 Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo: € 5,00/on line: € 2,50 Importo massimo finanziabile: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: 3% Iscrizione ipotecaria: 100% capitale; 40% cauzione e importo interessi per 3 anni Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%</p> |
| Cassa Raiffeisen di Brunico | <p>IRS di durata + spread di...</p> <p>10 anni: + 2,20 20 anni: + 2,60 arrotondamento: ¼</p> <p>TAEG: 4,324% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p> | <p>indicizzato Euribor 6M-360, + spread di...</p> <p>10 anni: + 2,20 20 anni: + 2,50 arrotondamento: ¼</p> <p>tasso minimo: 3,00%</p> | <p>indicizzato Euribor 6M360+ spread di... con tasso massimo (cap)</p> <p>10 anni: + 2,70 (cap = 5,50%) 20 anni: + 3,00 (cap = 5,75%) arrotondamento: ¼</p> <p>tasso minimo: 3,00%</p> | <p>Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,40% su importo finanziamento (massimo € 800) Spese perizia/provvigione: // Spese per incasso rata: 0,10% (min € 1,50 – max 5,00) Spese invio scadenza rata: cartaceo: // on line: // Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo: // on line: // Importo massimo finanziabile: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: incendio Interessi di mora: 3% Iscrizione ipotecaria: 130% (del valore del mutuo nDa) Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%</p> |

NB: l'ordine delle banche nella tabella NON segue un criterio di maggiore o minore convenienza.

Centro Tutela Consumatori Utenti – via Dodiciville 2 – 39100 Bolzano – www.centroconsumatori.it

| Istituto | Tassi fissi | Tassi variabili | Altre forme (es. con cap) | Altre condizioni |
|-------------------------------|--|---|--|--|
| Cassa Raiffeisen Val d'Isarco | IRS di durata + spread di... 10 anni: + 3,50 20 anni: + 3,50 arrotondamento: al ¼ superiore TAEG: 5,867% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni") | indicizzato Euribor 6M-360, + spread di... 10 anni: + 3,00 20 anni: + 3,00 arrotondamento al ¼ superiore tasso minimo: 3,00% | indicizzato Euribor 6M360+ spread di... con tasso massimo (cap) 10 anni: + 3,20 (cap = 6,00%) 20 anni: + 3,20 (cap = 6,00%) arrotondamento al ¼ superiore tasso minimo: 3,00% | Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,50% su importo finanziamento (minimo € 400) Spese perizia/provvigione: dato non disponibile Spese per incasso rata: €1,50 per rata mensile e addebito ordine permanente Spese invio scadenza rata: cartaceo: €0,75 Spese invio certificazione interessi a fine anno: n.d. Importo massimo finanziabile: max 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: 4% sull'importo impagato Iscrizione ipotecaria: 150% (del valore del mutuo, ndA) Imposta sostitutiva prima casa: 0,25% Nota: mutui oltre i 20 anni vengono concessi solo in casi eccezionali |
| Cassa Rurale del Renon | IRS di durata + spread di... 10 anni: + 3,00 (TAEG: 4,96%) 20 anni: + 3,00 (TAEG: 5,56%) | indicizzato Euribor 6M-365 (media mese precedente) + spread di... 10 anni: + 2,00 20 anni: + 2,00 (anche 15 anni: + 2,00 / 25 anni: + 2,50) nessun arrotondamento tasso minimo: 3,00% | indicizzato tasso BCE + spread di... 10 anni: + 2,00 20 anni: + 2,00 nessun arrotondamento tasso minimo: 3,00% | Spese di istruttoria e/o apertura pratica: nessuna Spese perizia/provvigione: nessuna Spese per incasso rata: € 2,50 / per ordine permanente: nessuna) Spese invio scadenza rata: non disponibile Spese invio certificazione interessi a fine anno: non disponibile Importo massimo finanziabile: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio vincolata favore banca Interessi di mora: 3,00% Iscrizione ipotecaria: 140% (del valore del mutuo ndA) Imposta sostitutiva prima casa: 0,25% |
| Cassa di Risparmio di BZ | IRS lettera di durata, arrotondato all'ottavo di punto superiore + spread di... 10 anni: +2,20 (TAEG: 4,41%) 20 anni: +2,50 (TAEG: 5,27%) TAEG calcolati su un mutuo di 100.000 euro, durata indicata, rata mensile e addebito della rata su conto presso la Cassa (IRS lettera, durata indicata, pubblicati su Il Sole 24 ore del 04/06/13) NB: gli spread indicati si riferiscono ad un'offerta media per clientela con una valutazione di rating ottima (top-rating) e per mutui con le caratteristiche sopra descritte. I tassi effettivi possono quindi variare a seguito di diversi fattori (rating, durata del mutuo). | indicizzato Euribor 3M/365 arrotondato all'ottavo di punto superiore + spread di ... 10 anni: + 2,10 20 anni: + 2,30 tasso minimo: 3,00% | indicizzato Euribor 3M/365, arrotondato all'1/8 + spread di... e con cap (soglia massima) 10 anni: + 2,90 (cap=6,40%) 20 anni: + 3,40 (cap=6,90%) | Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,50% dell'importo mutuo (min €250) Spese perizia/provvigione: €245 per mutui fino a 500.000 euro; oltre €580 (NB: spese poste a carico del cliente anche se il finanziamento non viene concluso) Spese per incasso rata: € 1,50 per addebito conto presso la Cassa / € 10,00 per addebito conti presso altri istituti o con pagamento in contanti Spese invio scadenza rata: cartaceo: 0,00 / on line: 0,00 Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo: €5,00 / on line: €5,00 Importo massimo: 80% del valore di mercato dell'immobile, se mutuo fondiario; 100% se mutuo ipotecario Coperture assicurative obbligatorie: nessuna prevista Coperture assicurative facoltative: polizza incendio, scoppio e fulmine/ polizza protezione credito per imprevisti (perdita del lavoro, invalidità lavorativa,..) Interessi di mora: euribor 6M/365, arrotondato al ¼ punto + 5 punti, comunque sempre inferiori alla soglia d'usura Iscrizione ipotecaria: 130% dell'importo del mutuo (provincia Bolzano) Imposta sostitutiva prima casa: 0,25% |
| Tiroler Sparkasse | Tasso fisso da 3,90% per 10 anni, successivamente tasso indicizzato Euribor 3M360 senza arrotondamento + 2,25% durata fino a 25 anni, senza tasso minimo | indicizzato Euribor 3M/360 + spread di ... 10 anni: + 2,25 20 anni: + 2,25 tasso minimo: da 2,75% nessun arrotondamento durate anche di 15 e 25 anni | indicizzato Euribor 3M/360 + spread di ... 10 anni: + 2,25 20 anni: + 2,25 tasso minimo: da 2,75% nessun arrotondamento durate anche di 15 e 25 anni tassi massimi possono essere concordati individualmente ed essere finanziati tassi massimi acquistabili con contratto d'opzione presso lo stesso Istituto | Spese di istruttoria: vengono fissate individualmente Spese perizia/provvigione: nessuna Spese per incasso rata: nessuna Spese invio scadenza rata: non indicate Spese invio certificazione interessi a fine anno: non indicate Importo massimo: nessun limite Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: tasso base + 5, comunque sempre inferiori alla soglia d'usura Iscrizione ipotecaria: importo mutuo + 140% Costo annuale di c/c presso banca (facoltativo): €14,00 a trimestre Imposta sostitutiva prima casa: 0,25% |

NB: l'ordine delle banche nella tabella NON segue un criterio di maggiore o minore convenienza.

Centro Tutela Consumatori Utenti – via Dodiciville 2 – 39100 Bolzano – www.centroconsumatori.it

| Istituto | Tassi fissi | Tassi variabili | Altre forme (es. con cap) | Altre condizioni |
|----------------|--|--|---|---|
| UniCredit Spa | <p>IRS di durata + spread di... 10 anni: +4,10 (TAEG: 6,24%) 20 anni: +4,10 (TAEG: 6,78%)</p> <p>(TAEG riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie escluse come sotto indicate)</p> | <p>indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ... 10 anni: + 4,10 20 anni: + 4,10</p> <p>arrotondamento: 0,05 superiore</p> | <p>Mutuo Opzione Sicura One mutuo con possibilità, all'interno della durata del mutuo, di optare ripetutamente per un tasso variabile (con euribor) oppure per un tasso fisso (con IRS) a 2 o a 5 anni Gli spread rimangono quelli fissati nel momento della conclusione del contratto</p> | <p>Spese di istruttoria: 0,75% Spese perizia/provvigione: € 230 Spese per incasso rata: zero Spese invio scadenza rata: cartaceo: € 1,50/ on line: zero Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo: € 5,00/ on line: € 5,00 Importo massimo: nessun limite Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio e scoppio sull'immobile Interessi di mora: tasso contratto + 3 Iscrizione ipotecaria: 150% importo mutuo Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%</p> |
| Poste Italiane | <p>IRS di durata + spread di... 10 anni: +3,05 20 anni: +3,05</p> <p>durate anche a 15 e 25 anni</p> <p>TAEG: 5,09 (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p> | <p>indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ... 10 anni: + 2,95 20 anni: + 2,95</p> <p>durate anche a 15 e 25 anni arrotondamento: 0,05 superiore</p> | <p>indicizzato tasso BCE + spread di... 10 anni: + 4,00 20 anni: + 4,00</p> | <p>Spese di istruttoria: € 300 Spese perizia/provvigione: massimo €300 Spese per incasso rata: nessuna Spese invio scadenza rata: nessuna Spese invio certificazione interessi a fine anno: nessuna Importo massimo: nessun limite Coperture assicurative obbligatorie: nessuna Interessi di mora: TAN + 2 Iscrizione ipotecaria: 150% dell'importo del mutuo Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%</p> |

Tassi di riferimento (valori al 14 giugno 2013):

EURIBOR 1 mese = 0,12% (360) / 0,12% (365)
EURIBOR 3 mesi = 0,21% (360) / 0,21% (365)
EURIBOR 6 mesi = 0,32% (360) / 0,32% (365)
IRS 10 anni = 1,84%
IRS 20 anni = 2,38%
IRS 30 anni = 2,41%
TASSO BCE attuale = 0,50%

Alcuni valori Euribor per mutui e rate in corso

EURIBOR 1 mese valuta 02.05.2013 = 0,12% (360)
EURIBOR 3 mesi valuta 31.05.2013 = 0,20% (360)
EURIBOR 6 mesi valuta 02.01.2013 = 0,32% (360)

Tassi medi e di usura (periodo 1 aprile-30 giugno 2013)

Mutui con garanzia ipotecaria:

Tasso fisso: tasso medio: 5,42% – tasso soglia usura: 10,7750%

Tasso variabile: tasso medio: 4,01% – tasso soglia usura: 9,0125%

TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) Denominato anche ISC – indicatore sintetico di costo

Indice, espresso in termini percentuali, del costo complessivo del finanziamento, su base annua. Oltre agli oneri relativi al rimborso del capitale e degli interessi, comprende gli oneri accessori quali: spese di istruttoria, spese di apertura e di chiusura pratica, spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate e ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento, come ad es. l'imposta sostitutiva. Non comprende gli oneri notarili (per finanziamenti garantiti da ipoteca quali i mutui casa).

NB: quando la banca vi indica "un" TAEG, bisogna sempre farsi indicare esattamente quali "costi" siano stati inclusi nel calcolo, altrimenti il dato risulta parziale e fuorviante!