

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

Istituto	Tassi fissi	Tassi variabili	Altre forme (es. con cap)	Altre condizioni
Banca di Trento e Bolzano	10 anni: 5,10% 20 anni: 5,65% TAEG: 5,81% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni") MUTUO SUPERFLASH (per giovani sotto i 35 anni) 10 anni: 4,90% 20 anni: 5,45%	indicizzato Euribor 1M, arrotondamento al terzo decimale + spread di... 10 anni: + 3,00 20 anni: + 3,00 nessun tasso minimo previsto MUTUO SUPERFLASH (per giovani sotto i 35 anni) 10 anni: + 2,80 20 anni: + 2,80 nessun tasso minimo previsto	indicizzato Euribor 1M+ spread di... con tasso massimo (cap) 10 anni: + 3,75, cap=7,25% 20 anni: + 4,15, cap=7,65% tasso cap per tutta la durata	Spese di istruttoria e/o apertura pratica: € 900 (esente per Mutuo Superflash) Spese perizia/provvigione: € 320 Spese per incasso rata: € 1,50 (esente per Mutuo Superflash) Spese invio scadenza rata: cartaceo € 1,50/on line €1,00 (nessuna per Mutuo Superflash) Spese invio certificazione interessi a fine anno: nessuna Importo massimo finanziabile: nessun limite (€300.000 per Mutuo Superflash) Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: tasso Marginal Lending Facility pro tempore vigente + 2 (attuale: 3%) Iscrizione ipotecaria: 200% (del valore del mutuo ndA) Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Banca Popolare dell'Alto Adige	IRS di durata + spread di... 10 anni: + 2,70 20 anni: + 2,95 TAEG: 5,31% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	indicizzato Euribor 6M/365, arrotondamento al successivo 0,25 + spread di... 10 anni: + 2,25 20 anni: + 2,50 tasso floor: 3,00%	indicizzato Euribor 6M-365+. Arrotondamento al successivo 0,25 + spread di... con tasso massimo (cap) 10 anni: + 3,50 / cap = 7,00% 20 anni: + 3,90 / cap = 7,40% Possibilità anche di mutuo a tasso variabile con rata costante e durata variabile	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/online €0,00 Spese invio certificazione interessi a fine anno: esente Importo massimo finanziabile: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: 4 p.p. oltre il tasso contrattualmente pattuito Iscrizione ipotecaria: 160% del valore del mutuo Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Cassa Rurale di Bolzano	non viene offerto	indicizzato Euribor 6M/365 (media mese precedente) con arrotondamento all'1/10 + spread minimo di 2,75* soglia minima: 3,00% *lo spread dipende dalla durata e dal rapporto tra investimento e capitale proprio	indicizzato Euribor 6M-365 (media mese precedente) , con arrotondamento all'1/10+ spread minimo di 3,30* e tasso massimo (cap) soglia minima: 3,50% soglia massima (cap): 6,50% *lo spread dipende dalla durata e dal rapporto tra investimento e capitale proprio	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/online € 1,50 Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo: € 5,00/online: € 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%
Cassa Raiffeisen di Brunico	IRS di durata + spread di... 10 anni: + 2,20 20 anni: + 2,60 arrotondamento: ¼ TAEG: 4,943% (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: + 2,20 20 anni: + 2,50 arrotondamento: ¼ tasso minimo: 3,00%	indicizzato Euribor 6M/360 + spread di... con tasso massimo (cap) 10 anni: + 2,70 (cap = 5,75%) 20 anni: + 3,00 (cap = 5,90%) arrotondamento: ¼ tasso minimo: 3,00%	Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,50% su importo finanziamento (massimo € 800) Spese perizia/provvigione: // Spese per incasso rata: 0,10% (min € 1,50 – max 5,00) Spese invio scadenza rata: // Spese invio certificazione interessi a fine anno: // Importo massimo finanziabile: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: 3% Iscrizione ipotecaria: 130% (del valore del mutuo ndA) 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
Cassa Raiffeisen Val d'Isarco	IRS di durata + spread di... 10 anni: + 3,50 20 anni: + 3,50 arrotondamento: al ¼ superiore TAEG: 6,132% (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 6M/360 + 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 con un minimo di € 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 vincolata Interessi di mora: 4% sull'importo insoluto Iscrizione ipotecaria: 150% del valore del mutuo 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: + 2,80 20 anni: + 2,90 nessun arrotondamento TAEG: 4,99% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	indicizzato Euribor 6M/365 (media mese precedente) + spread di... 10 anni: + 2,00 20 anni: + 2,00 (durate anche con 15 e 25 anni. Per i 25 anni si applica spread del 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: nessuna Spese invio scadenza rata: nessuna Spese invio certificazione interessi a fine anno: nessuna Importo massimo finanziabile: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: 3,00% Iscrizione ipotecaria: 140% (del valore del mutuo n.d.) Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Cassa di Risparmio di Bolzano	IRS lettera di durata, arrotondato all'ottavo di punto superiore + spread di... 10 anni: +2,20 (TAEG: 4,54%) 20 anni: +2,50 (TAEG: 5,40%) 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 01.11.13) 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 (TAEG: 3,29%) 20 anni: + 2,40 (TAEG: 3,19%) tasso minimo: 3,00% Euribor 3M/365 preso a base per il calcolo del TAEG è quello del 28/09/13	indicizzato Euribor 3M/365, arrotondato all'1/8 + spread di... e con cap (soglia massima) 10 anni: + 2,90 (cap=6,40%) 20 anni: + 3,50 (cap=7,00%)	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: 0,00 Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo o online: € 5,00 Importo massimo: 80% del valore di mercato dell'immobile, se mutuo fondiario; 100% se mutuo ipotecario Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio, scoppio e fulmine Coperture assicurative facoltative: polizza protezione credito per imprevisti (perdita del lavoro, invalidità lavorativa,...) Interessi di mora: euribor 6M/365, arrotondato al ¼ punto + 5 punti, entro il limite di 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, quindi tasso indicizzato Euribor 3 M senza arrotondamento + 2,25% durata fino a 25 anni nessun 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 (c/ stesso spread)	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: nessuna Spese invio certificazione interessi a fine anno: nessuna Importo massimo: nessun limite Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: tasso base + 5 Iscrizione ipotecaria: importo mutuo + 140% Costo annuale di c/c presso banca: €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	IRS di durata + spread di... 10 anni: +3,40 20 anni: +3,40 TAEG 5,66% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie include come sotto indicate)	indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ... 10 anni: + 2,50 20 anni: + 2,50 arrotondamento: 0,05 superiore nessun tasso floor	indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ... con cap 10 anni: + 3,00 20 anni: + 3,00 cap su Euribor 3M/365 =3% altre: switch da tasso variabile a tasso fisso ogni 2/5 anni e viceversa	Spese di istruttoria: 0,75% importo del mutuo (min: €750/max € 1300) Spese perizia/provvigione: € 230 Spese per incasso rata: zero con addebito su c/c Unicredit/ € 5 rid su altra banca/ € 7,50 pagamento per cassa Spese invio scadenza rata: cartaceo: € 1,50/ on line: zero/ avviso non previsto per mutuo con addebito automatico in c/c Spese invio certificazione interessi a fine anno: cartaceo: € 5,00/ on line: gratis Importo massimo: 80% valore immobile offerto in garanzia Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio e fabbricato Interessi di mora: tasso contratto + 2 Iscrizione ipotecaria: 150% importo mutuo Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Poste Italiane	IRS di durata + spread di... 10 anni: +2,85 20 anni: +2,85 TAEG 5,15% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie escluse come sotto indicate)	indicizzato Euribor 3M/360 + spread di ... 10 anni: + 2,85 20 anni: + 2,85 nessun arrotondamento: tasso floor non previsto	Nessuna indicazione	Spese di istruttoria: € 300 Spese perizia/provvigione: max €300 Spese per incasso rata: nessuna Spese invio scadenza rata: non indicato Spese invio certificazione interessi a fine anno: non indicato Importo massimo: nessun limite Coperture assicurative obbligatorie: nessuna copertura obbligatoria Interessi di mora: TAN + 2 Iscrizione ipotecaria: 150% dell'importo del mutuo Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%

Tassi di riferimento (valori al 15 novembre 2013):

EURIBOR 1 mese = 0,12% (360)
EURIBOR 3 mesi = 0,22% (360)
EURIBOR 6 mesi = 0,32% (360)
IRS 10 anni = 2,00%
IRS 20 anni = 2,63%
TASSO BCE attuale = 0,25%

Tassi medi e di usura (periodo 1 ottobre -31 dicembre 2013)

Per mutui con garanzia ipotecaria:

Tasso fisso: tasso medio: 5,11%– tasso soglia usura: 10,3875%
Tasso variabile: tasso medio: 3,88% – tasso soglia usura: 8,85%

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!