

## Confronto condizioni mutui ipotecari prima casa in Alto Adige – giugno 2014

Istituto	Tassi fissi	Tassi variabili	Altre forme (es. con CAP)	Altre condizioni economiche
<b>Banca di Trento e Bolzano</b>	<b>Mutuo Domus Fisso</b> 10 anni: 3,95% (TAEG 4,45%) 20 anni: 4,55% (TAEG 4,93%)  <b>per mutui con LTV fra 50 e 70%</b>	<b>Mutuo Domus tasso Variabile indicizzato Euribor 1M + spread di...</b> 10 anni: + 2,50 20 anni: + 2,50 nessun tasso minimo previsto	<b>Mutuo Domus CAP indicizzato Euribor 1M+ spread di... con tasso massimo (CAP)</b> 10 anni: + 3,25, CAP=6,75% 20 anni: + 4,15, CAP=7,15% tasso CAP per tutta la durata  <b>per mutui con LTV fra 50 e 70%</b>	<b>Spese di istruttoria e/o apertura pratica:</b> € 900 <b>Spese perizia/provvigione:</b> € 320 (fino a € 300.000 di importo mutuo) <b>Spese per incasso rata:</b> € 1,50 <b>Spese invio scadenza rata:</b> cartaceo €1,50 / online €1,00 <b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> cartaceo 0,70/on line esente <b>Importo massimo finanziabile:</b> nessun limite <b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> polizza incendio <b>Interessi di mora:</b> tasso Marginal Lending Facility pro tempore vigente + 2% (attuale: 2,75%) <b>Iscrizione ipotecaria:</b> 200% (del valore del mutuo ndA) <b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%
	<b>per mutui con LTV fino a 50% nonché per mutui con LTV fra il 70-80% sono previsti altri tassi (si veda offerta direttamente in banca); NB: possibilità di Mutuo Superflash (per clienti fino a 35 anni di età) con tassi più vantaggiosi di quelli indicati</b>			
<b>UniCredit Spa</b>	<b>IRS di durata + spread di...</b> 10 anni: + 3,40% 20 anni: + 3,40%  <b>TAEG: 5,46%</b> (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	<b>indicizzato Euribor 3M-365, arrotondamento allo 0,05 superiore + spread di...</b> 10 anni: + 2,50 20 anni: + 2,50 per mutui con LTV >50%  10 anni: + 2,00 20 anni: + 2,00 per mutui con LTV < 50%	<b>indicizzato Euribor 3M-365+ spread di... con tasso massimo (cap)</b> 10 anni: + 3,00 20 anni: + 3,00 cap su euribor 3M/365= 3,00%  possibilità di switch da T.V. A T.F. 2/5 anni e viceversa	<b>Spese di istruttoria e/o apertura pratica:</b> 0,75% (minimo € 750 e max €1300) <b>Spese perizia/provvigione:</b> €230 <b>Spese per incasso rata:</b> zero con addebito su c/c di Unicredit - €5 rid su altra banca - € 7,50 pagamento per cassa <b>Spese invio scadenza rata:</b> cartaceo € 1,50/on line €0,00 <b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> cartaceo: €5,00/on line: esente <b>Importo massimo finanziabile:</b> 80% del valore dell'immobile <b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> polizza incendio fabbricato <b>Interessi di mora:</b> 2 p.p. oltre il tasso contrattuale <b>Iscrizione ipotecaria:</b> 150% (del valore del mutuo ndA) <b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%
<b>Tiroler Sparkasse</b>	<b>Tasso fisso</b> da 3,90% per 10 anni, dopo Euribor 3M senza arrotondamento + 2,25% - durata fino a 25 anni, nessun tasso soglia	<b>indicizzato Euribor 6M-360 (senza arrotondamento) + spread di...</b> 10 anni: 2,125 20 anni: 2,125 soglia minima: da 2,50%	<b>Indicizzato euribor 3M/360 (senza arrotondamento) + spread di.... (e CAP/tetto massimo)</b> 10 anni: +2,125 20 anni: +2,125 soglia minima: da 2,50% CAP/tetto massimo : si può fissare individualmente – anche finanziabile	<b>Spese di istruttoria e/o apertura pratica:</b> individuali <b>Spese perizia/provvigione:</b> nessuna <b>Spese per incasso rata:</b> nessuna <b>Spese invio scadenza rata:</b> nessuna <b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> nessuna <b>Importo massimo finanziabile:</b> nessun limite <b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> polizza incendio <b>Interessi di mora:</b> +5% <b>Iscrizione ipotecaria:</b> 140% oltre l'importo del mutuo <b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%

NdR: La presente tabella contiene soltanto i dati di 3 istituti bancari (e non di una decina come di consueto), poiché soltanto queste tre banche hanno risposto alla nostra richiesta di inviarci i dati attuali. Non abbiamo potuto utilizzare nemmeno i dati pubblicati nei fogli informativi sui siti delle banche che non ci hanno risposto, in quanto riportano le condizioni "peggiori" (ed. spread del 7%), che non sono di alcuna utilità ai fini di un confronto fra le offerte reali.

**Le banche sono listate in ordine alfabetico**

**Tassi di riferimento (valori al 16 giugno 2014 – fonte: [www.euribor.it](http://www.euribor.it)):**

EURIBOR 1M/360 = 0,13%  
EURIBOR 3M/360 = 0,22%  
EURIBOR 6M/360 = 0,32%  
IRS 10 anni = 1,55%  
IRS 20 anni = 2,22%  
TASSO BCE attuale = 0,125%

LTV = loan to value, rapporto mutuo / valore

**Tassi medi e di usura (periodo 1 aprile-30 giugno 2014)**

**Mutui con garanzia ipotecaria:**

**Tasso fisso: tasso medio: 5,17%– tasso soglia usura:**

**10,4625%**

**Tasso variabile: tasso medio: 3,73% – tasso soglia usura:**

**8,6625%**

**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!**