

# Confronto condizioni mutui ipotecari prima casa in Alto Adige – maggio/giugno 2016

Istituto	Tassi fissi	Tassi variabili	Altre forme di tasso	Altre condizioni
Cassa di Risparmio di Bolzano	<p><b>IRS lettera di durata, arrotondato all'ottavo di punto superiore + spread di...</b>                      10 anni: + 1,40 (<b>TAEG: 2,10%</b>)                      20 anni: + 1,50 (<b>TAEG: 2,97%</b>)</p> <p><b>TAEG calcolati</b> 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 30.04.16)</p> <p><b>NB:</b> 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, LTV).</p>	<p><b>indicizzato Euribor 6M/365 arrotondato all'ottavo di punto superiore + spread di ...</b>                      10 anni: + 1,15 LTV (<b>TAEG: 1,44%</b>)                      20 anni: + 1,50 (<b>TAEG: 1,69%</b>)</p> <p>Euribor 6M/365 preso a base per il calcolo del TAEG è quello del 31.12.2015</p>	<p><b>indicizzato Euribor 6M/365, arrotondato all'1/8 + spread di... e con cap (soglia massima)</b>                      10 anni: + 1,55 (cap=3,25%)                      20 anni: + 2,30 (cap=3,75%)</p>	<p><b>Spese di istruttoria e/o apertura pratica:</b> 0,50% dell'importo mutuo (min €250)  <b>Spese perizia/provvigione:</b> € 245 per mutui fino a 500.000 euro; oltre € 580 (NB: spese poste a carico del cliente anche se il finanziamento non viene concluso)  <b>Spese per incasso rata:</b> € 2,00 per addebito su conto presso la Cassa -                      € 10,00 per addebito su conti presso altri istituti o con pagamento in contanti  <b>Spese invio scadenza rata:</b> 0,00  <b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> cartaceo o online: € 5,00  <b>Importo massimo:</b> 80% del valore di mercato dell'immobile, se mutuo fondiario; 100% se mutuo ipotecario  <b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> polizza incendio, scoppio e fulmine  <b>Coperture assicurative facoltative:</b> polizza protezione credito per imprevisti (perdita del lavoro, invalidità lavorativa,..)  <b>Interessi di mora:</b> euribor 6M/365, arrotondato al ¼ punto + 5 punti, cmq sempre entro il limite di usura  <b>Iscrizione ipotecaria:</b> 130% dell'importo del mutuo (provincia Bolzano)  <b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%</p>
Cassa Rurale di Bolzano	<p><b>10 anni:</b>                      - tasso finito 2,45% (LTV &lt; 50%)</p> <p><b>20 anni:</b>                      - tasso finito 2,45% (LTV &lt; 50%)</p> <p><b>TAEG 2,584%</b> (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>	<p><b>indicizzato Euribor 6M + spread di ...</b>                      ...                      10 anni 1,30% (LTV &lt; 50%)</p> <p>20 anni + 1,30% (LTV &lt; 50%)</p> <p><b>TAEG 1,411%</b> (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>		<p><b>Spese di istruttoria:</b> 1% importo del mutuo, minimo € 250,00*  <b>Spese perizia/provvigione:</b> non indicato*  <b>Spese per incasso rata:</b> € 1,50*  <b>Spese invio scadenza rata:</b> € 1,50*  <b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> € 5,00 cartaceo*  <b>Importo massimo:</b> fino all'80% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia se mutuo fondiario*  <b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> polizza incendio, scoppio e fulmine  <b>Coperture assicurative facoltative:</b> protezione crediti  <b>Interessi di mora:</b> TAN + 3 punti *  <b>Iscrizione ipotecaria:</b> non indicato*  <b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%*</p> <p>*Informazioni dal foglio informativo</p>

Istituto	Tassi fissi	Tassi variabili	Altre forme di tasso	Altre condizioni
Gruppo Intesa Sanpaolo SpA	<p><b>10 anni:</b> Tasso finito 1,40 (LTV &lt; 50%) Tasso finito 1,45 (LTV 50,01% - 70%) Tasso finito 1,95 (LTV &gt; 70%)</p> <p><b>20 anni:</b> Tasso finito 1,60% (LTV &lt; 50%) Tasso finito 1,85 (LTV 50,01% - 70%) Tasso finito 2,05 (LTV &gt; 70%)10 anni: 1,40</p> <p><b>TAEG: 1,704,%</b> (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna “altre condizioni”)  per LTV &lt; 50%</p>	<p><b>indicizzato Euribor 1M + spread di...</b> 10 anni: + 1,15 (LTV &lt; 50%) 10 anni: + 1,45 (LTV 50,01% - 70%) 10 anni: + 1,55 (LTV &gt; 70%)</p> <p>20 anni: + 1,30 (LTV &lt; 50%) 20 anni: + 1,60 (LTV 50,01% - 70%) 20 anni: + 1,70 (LTV &gt; 70%)</p> <p><b>Esempio:</b> mutuo Domus a TV, importo 100.000 euro – durata 10 anni – finalità: acquisto prima casa – TAN 0,807%/TAEG: <b>1,1162%</b></p> <p><b>NB:</b> il TAN è al di sotto dello spread a causa del Euribor 1M negativo, tale parametro viene detratto allo spread</p> <p>per LTV &lt; 50%</p>	nessuna indicazione fornita	<p><b>Spese di istruttoria e/o apertura pratica:</b> da €400 ad € 900 in base al LTV (Loan To Value) <b>Spese perizia/provvigione:</b> € 320 per mutui fino a €300.000 (altro per importi di mutui maggiori) <b>Spese per incasso rata:</b> non previste <b>Spese invio scadenza rata:</b> cartaceo €0,70 / on line €0,00 <b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> nessuna <b>Importo massimo finanziabile:</b> 100% valore immobile <b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> polizza incendio <b>Interessi di mora:</b> tasso Marginal Lending Facility pro tempore vigente + 2 <b>Iscrizione ipotecaria:</b> 200% (del valore del mutuo ndA) <b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%</p>
Poste Italiane	<p><b>IRS di durata + spread di...</b> 10 anni: + 1,50 20 anni: + 1,50</p>	<p><b>indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ...</b> 10 anni: + 1,50 20 anni: + 1,50</p> <p>nessun arrotondamento tasso floor: 0,01%</p>	Nessuna indicazione	<p><b>Spese di istruttoria:</b> non indicato <b>Spese perizia/provvigione:</b> €300 <b>Spese per incasso rata:</b> nessuna <b>Spese invio scadenza rata:</b> non indicato <b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> non indicato <b>Importo massimo:</b> fino all'80% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia <b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> nessuna copertura obbligatoria <b>Interessi di mora:</b> TAN + 2 <b>Iscrizione ipotecaria:</b> 150% dell'importo del mutuo <b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%</p>

Istituto	Tassi fissi	Tassi variabili	Altre forme di tasso	Altre condizioni
UniCredit Spa	<p><b>10 anni:</b> - tasso finito 1,50% per tutte le finalità (compresa surroga importo &gt;€ 50.000, LTV&lt;50%) - IRS 10 anni + 1,50 per tutte le finalità (compresa surroga, LTV &gt;51% e &lt;70%) - altri spread (da 2,30 a 2,80) per LTV maggiori</p> <p><b>20 anni:</b> - tasso finito: 1,50% per finalità surroga (importo &gt;€ 50.000, LTV&lt;50%) - tasso finito: 2,50% per le altre finalità LTV&lt;50% - IRS 20 anni + 1,50 per finalità surroga, LTV &gt;51% e &lt;70% - IRS 20 anni + 2,20 per le altre finalità, LTV &gt;51% e &lt;70% - altri spread (da 2,30 a 2,80) per LTV maggiori</p> <p><b>TAEG 2,39%</b> (riferito ad un mutuo di 100.000 euro - LTV&gt;51% e &lt;10% - durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie incluse come indicate in colonna a parte)</p>	<p><b>indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ...</b> <b>10 anni:</b> + 1,10 per tutte le finalità (compresa surroga, LTV&lt;50%) + 1,50 per tutte le finalità (compresa surroga, LTV&gt;50% e &lt;70%) - altri spread (da 1,90 a 2,50) per LTV maggiori</p> <p><b>20 anni:</b> + 1,10 per finalità surroga – LTV&lt;50%) + 1,30 per tutte le altre finalità, LTV&lt;50% + 1,50 per finalità surroga – LTV &gt;51%e &lt;70%) + 1,80 tutte le altre finalità, LTV &gt;51% e &lt;70% + altri spread (da 2,30 a 2,80) per LTV maggiori</p> <p>arrotondamento: 0,05 superiore no tasso floor</p>	<p><b>indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ... con cap</b></p> <p>10 anni, 20 anni: da +1,60 a +2,40 a seconda della finalità del mutuo e del LTV</p> <p>tasso cap (valido per i primi 10 anni di vita del mutuo) = 2%</p> <p>altre: dopo 24 mesi, possibilità di switch da T.V. A T.F.</p> <p>tipologia non prevista per mutui LTV&gt;80%</p>	<p><b>Spese di istruttoria:</b> 0,75% importo del mutuo (min: €750/max € 1300) <b>Spese perizia/provvigione:</b> € 211,06 <b>Spese per incasso rata:</b> zero con addebito su c/c Unicredit/ € 5 con SDD su altra banca/ € 7,50 con pagamento per cassa <b>Spese invio scadenza rata:</b> cartaceo: €1,50/ on line: zero/ avviso non previsto per mutuo con addebito automatico in c/c <b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> cartaceo: € 5,00/ on line: gratis <b>Importo massimo:</b> 80% valore immobile offerto in garanzia <b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> polizza incendio e fabbricato <b>Interessi di mora:</b> tasso contratto + 2 <b>Iscrizione ipotecaria:</b> 150% importo mutuo <b>Altre:</b> spese intervento procuratore per firma atto €100 (in caso di stipula fuori sede/agenzia) <b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%</p>

### Le banche sono listate in ordine alfabetico.

#### Tassi di riferimento (valori al 30 giugno 2016):

EURIBOR 1 mese = -0,36% (360)  
EURIBOR 3 mesi = -0,28% (360)  
EURIBOR 6 mesi = -0,18% (360)  
IRS 10 anni = 0,34%  
IRS 20 anni = 0,75%  
TASSO BCE attuale = 0,0%

#### Tassi medi e di usura (periodo 1 aprile -30 giugno 2016)

##### Per mutui con garanzia ipotecaria:

##### Tasso fisso:

**tasso medio: 3,39% – tasso soglia usura: 8,2375%**

##### Tasso variabile:

**tasso medio: 2,72% – tasso soglia usura: 7,400%**

LTV = loan to value, rapporto mutuo / valore

#### 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!**