

# Confronto condizioni mutui ipotecari prima casa in Alto Adige – Dicembre 2015

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: 2,56%</b>)                      20 anni: + 1,60 (<b>TAEG: 3,30%</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 28.11.15)</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: + 1,40 (<b>TAEG: 1,79%</b>)                      20 anni: + 1,60 (<b>TAEG: 1,89%</b>)</p> <p>Euribor 6M/365 preso a base per il calcolo del TAEG è quello del 30.06.2015</p>	<p><b>indicizzato Euribor 6M/365, arrotondato all'1/8 + spread di... e con cap (soglia massima)</b>                      10 anni: + 1,80 (cap=3,25%)                      20 anni: + 2,40 (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>
Gruppo Intesa Sanpaolo SpA	<p>10 anni: 1,75                      20 anni: 2,20</p> <p><b>TAEG: 2,163%</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 1M + spread di...</b>                      10 anni: + 1,15                      20 anni: + 1,30</p> <p><b>Esempio:</b> mutuo Domus a TV, importo 100.000 euro – durata 10 anni – finalità: acquisto prima casa – TAN 0,990%/TAEG: <b>1,455%</b></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: + 1,99                      20 anni: + 1,99</p> <p><b>TAEG 3,08%</b> (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie escluse come sotto indicate)</p>	<p><b>indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ...</b>                      10 anni: + 1,85                      20 anni: + 1,85</p> <p>nessun arrotondamento                      tasso floor: 0,01%</p>	Nessuna indicazione	<p><b>Spese di istruttoria:</b> € 300  <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, esclusa liquidità – LTV&lt;50%) - IRS 10 anni + 1,50 per tutte le finalità (compresa surroga, esclusa liquidità – 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 (esclusa liquidità) 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 2,71%</b> (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – LTV&gt;50% e &lt;80% - 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, esclusa liquidità – LTV&lt;50%) + 1,50 per tutte le finalità (compresa surroga, esclusa liquidità – 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 (esclusa liquidità) – LTV&lt;50% - altri spread (da 1,50 a 2,50) per LTV maggiori</p> <p>arrotondamento: 0,05 superiore</p> <p>no tasso floor</p>	<p><b>indicizzato Euribor 3M/365 + spread di ... con cap</b></p> <p>10 anni: da +1,60 a +2,40 a seconda della finalità del mutuo e del LTV</p> <p>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. 2/5 anni e viceversa</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)</p> <p><b>Spese perizia/provvigione:</b> € 211,06</p> <p><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</p> <p><b>Spese invio scadenza rata:</b> cartaceo: €1,50/ on line: zero/ avviso non previsto per mutuo con addebito automatico in c/c</p> <p><b>Spese invio certificazione interessi a fine anno:</b> cartaceo: € 5,00/ on line: gratis</p> <p><b>Importo massimo:</b> 80% valore immobile offerto in garanzia</p> <p><b>Coperture assicurative obbligatorie:</b> polizza incendio e fabbricato</p> <p><b>Interessi di mora:</b> tasso contratto + 2</p> <p><b>Iscrizione ipotecaria:</b> 150% importo mutuo</p> <p><b>Altre:</b> spese interevento procuratore per firma atto €100 (in caso di stipula fuori sede/agenzia)</p> <p><b>Imposta sostitutiva prima casa:</b> 0,25%</p>

### Le banche sono listate in ordine alfabetico.

#### Tassi di riferimento (valori al 15 dicembre 2015):

EURIBOR 1 mese = -0,194% (360)  
EURIBOR 3 mesi = -0,132% (360)  
EURIBOR 6 mesi = -0,041% (360)  
IRS 10 anni = 1,00%  
IRS 20 anni = 1,56%  
TASSO BCE attuale = 0,05%

#### Tassi medi e di usura (periodo 1 ottobre -31 dicembre 2015)

##### Per mutui con garanzia ipotecaria:

##### Tasso fisso:

**tasso medio: 3,60% – tasso soglia usura: 8,50%**

##### Tasso variabile:

**tasso medio: 2,97% – tasso soglia usura: 7,7125%**

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!**