

Confronto condizioni mutui ipotecari prima casa in Alto Adige – novembre 2012

Istituto	Tassi fissi	Tassi variabili	Altre forme (es. con cap)	Altre condizioni
Banca di Trento e Bolzano	<p>10 anni: 5,40% (tasso finito) 20 anni: 6,20% (tasso finito)</p> <p>TAEG: 5,76% (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 con meno di 35 anni) 10 anni: 5,20% 20 anni: 6,00%</p>	<p>indicizzato Euribor 1M, arrotondamento al terzo decimale + spread di... 10 anni: + 3,00 20 anni: + 3,00</p> <p>nessun tasso minimo</p> <p>MUTUO SUPERFLASH (per giovani con meno di 35 anni) 10 anni: Euribor 1 mese + 2,80 20 anni: Euribor 1 mese + 2,80 arrotondamento al terzo decimale</p>	<p>indicizzato Euribor 1M+ spread di... con “cap” 10 anni: + 3,75, CAP=7,25 20 anni: + 4,15, CAP=7,65</p> <p>tasso cap per tutta la durata</p>	<p>Spese di istruttoria e/o apertura pratica: € 600 (zero per Mutuo Superflash) Spese perizia/provvigione: € 250 (idem c.s.) Spese per incasso rata: € 1,50 (idem c.s.) Importo massimo: € 300.000 Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Interessi di mora: tasso Marginal Lending Facility pro tempore vigente + 2% (attuale: 3,50%) Iscrizione ipotecaria: 200% del valore del mutuo Costo mensile di c/c presso banca (facoltativo): nessuna indicazione Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%</p>
Banca Popolare Alto Adige	<p>IRS di durata arrotondato allo 0,10 + spread di ... (FIRST FIX) 10 anni: + 2,35** (= 4,15%) 20 anni: + 2,65** (= 5,05%)</p> <p>TAEG: 4,594% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna “altre condizioni”)</p> <p>IRS lettera rilevazione ultimo giorno lavorativo del mese precedente</p> <p>** a metà novembre dette condizioni potrebbero subire dei cambiamenti</p>	<p>indicizzato Euribor 6M 365, rilevazione valuta primo giorno lavorativo del mese, arrotondato allo 0,25 prossimo + spread di... (FIRST STANDARD) 10 anni: + 2,00** (attuale: 2,50%) 20 anni: + 2,30** (attuale: 2,80%)</p> <p>** a metà novembre dette condizioni potrebbero subire dei cambiamenti</p>	<p>mutuo FIRST indicizzato con tasso massimo: Euribor 6M 365 rilevazione valuta primo giorno lavorativo del mese, arrotondato al successivo quarto di punto + spread di... 15 anni: + 2,90** – tasso massimo: 6,40% 20 anni: + 3,30** – tasso massimo: 6,80%</p> <p>mutuo FIRST con opzioni (opzione ogni 5 anni tra tasso fisso e tasso variabile) variabile: 15 anni: Euribor 6M 365 arr. 0,25 + 2,00** 20 anni: Euribor 6M 365 arr. 0,25 + 2,30** fisso: 15 anni: IRS 5A (arr. allo 0,10) + 2,35** 20 anni: IRS 5A (arr. allo 0,10) + 2,65**</p> <p>mutuo FIRST con rata costante e durata variabile (per info: rivolgersi alla banca)</p> <p>** a metà novembre dette condizioni potrebbero subire dei cambiamenti</p>	<p>Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 1,00% dell'importo finanziato con un minimo di € 250 Spese perizia del bene: € 200 per finanziamenti fino a 400.000 euro/ € 300 oltre i 400.000 euro Spese per incasso rata: € 1,25 Importo massimo: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: assicurazione incendio Coperture assicurative facoltative: CPI (legato al potenziale assicurativo – varie durate – possibilità copertura solo caso morte oppure copertura totale) Casa Oggi (assicurazione incendio su immobili, dipende dalla categoria catastale; 0,050%-0,140% del valore di ricostruzione) Interessi di mora: 4 punti percentuali sul TAN applicato Iscrizione ipotecaria: 160% Costo mensile di c/c presso banca (facoltativo): 4 euro/mese e 2,85 euro/mese per imposta di bollo Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%</p>
Banca Sella	<p>IRS di durata + spread di ... (Mutuo Smeraldo) 10 anni: + 4,00 20 anni: + 4,00</p> <p>TAEG: 8,83% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – comprende commissione di erogazione pari ad € 850 e spese di invio a scadenza rata pari ad € 2,00)</p>	<p>indicizzato Euribor 3M 365 media, arrotondato ai 5 centesimi più prossimi + spread di... (Mutuo Ambra) 10 anni: + 4,00 20 anni: + 4,00</p> <p>tasso minimo di mutuo (floor) = 4,35% aggiornamento mensile dell'Euribor</p>	<p>indicizzato Tasso BCE + spread di... 10 anni: + 3,60 20 anni: + 3,60</p>	<p>Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 1,00% su importo erogato con minimo di €250 Spese perizia/provvigione: a carico cliente – nessuna indicazione di costo Spese per incasso rata: promemoria di scadenza cartaceo € 2,00 / on line € 0,60 Importo massimo: 70% del valore cauzionale dell'immobile (se residenziale) Coperture assicurative facoltative: polizza “Inchiaro Mutui” Interessi di mora: 3 p.p. in più del TAN applicato (soglia minima per Mutuo Ambra: 7,35%) Iscrizione ipotecaria: n.d. Costo mensile di c/c presso banca (facoltativo): non disponibile 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 Rurale di Bolzano	non offerto	indicizzato Euribor 6M/365 (media mese precedente), con arrotondamento al 1/10 + spread minimo del 2,15* soglia minima: 3,00% durata: max 25 anni * lo spread dipende dalla durata e dal rapporto tra investimento e capitale proprio	indicizzato Euribor 6M/365 (media mese precedente), con arrotondamento al 1/10 + spread minimo del 2,75 e tasso massimo (cap) soglia minima: 3,00% soglia massima (cap): 6,00% durata: max 20 anni	Spese di istruttoria: 0,50% - min 50 euro Spese di perizia: nessuna per mutui fino a 200.000 euro; per cifre superiori nota onoraria del perito a carico del cliente Spese per incasso rata: nessuna con ordine permanente; altrimenti 1,50 euro Importo massimo: 80% del valore Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio con vincolo a favore della banca Coperture assicurative facoltative: polizza vita caso morte Interessi di mora: 3% Iscrizione ipotecaria: 100% capitale, 40% per cauzione + importo interessi per 3 anni Costo annuale di un c/c presso banca (facoltativo): a seconda del conto corrente scelto Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Cassa Raiffeisen di Brunico	IRS di durata + spread di.... 10 anni: + 2,20 20 anni: + 2,60 arrotondamento: all'1/8 tasso IRS del 30.05.12 TAEG: 4,856% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	indicizzato Euribor 6M 360, arrotondato all'1/8 + spread di... 10 anni: + 2,00 20 anni: + 2,30 tasso minimo: 3,00%	indicizzato Euribor 6M 360, arrotondamento all'1/8 + spread di... e con cap (soglia massima) 10 anni: + 2,30 (cap=5,50%) 20 anni: + 2,70 (cap=5,75%) tasso minimo: 3,00%	Spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,40% su importo finanziato, max €800,00 Spese perizia/provvigione: dato non disponibile Spese per incasso rata: 0,10% min €1,50/ max €5,00 Importo massimo: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Coperture assicurative facoltative: polizza caso morte e invalidità Interessi di mora: 3% Iscrizione ipotecaria: 130% Costo annuale di c/c presso banca (facoltativo): €40,00 per spese di gestione – apertura del conto non obbligatoria Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Cassa Rurale del Renon	IRS di durata + spread di... 10 anni: + 3,00 (TAEG = 5,00%) 20 anni: + 3,00 (TAEG = 5,53%)	indicizzato Euribor 6M/365 (senza arrotondamento) + spread di ... 10 anni: + 2,00 20 anni: + 2,00 (anche 15 e 25 anni/25 anni: + 2,50) tasso minimo: 3,50%	indicizzato tasso BCE (senza arrotondamento) + spread.... 10 anni: + 2,50 20 anni: + 2,50 (anche 15, 25 e 30 anni) tasso minimo: 3,50%	Spese di istruttoria e/o apertura pratica: nessuna Spese perizia/provvigione: nessuna Spese per incasso rata: €2,50 Importo massimo: 80% del valore dell'immobile Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Coperture assicurative facoltative: polizza vita, infortuni, caso morte e invalidità Interessi di mora: 3% Iscrizione ipotecaria: 140% Costo annuale di c/c presso banca (facoltativo): nessun costo 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: 4,54%) 20 anni: +2,50 (TAEG: 5,01%) TAEG calcolati su un mutuo di 100.000 euro, con rata mensile e addebito della rata su conto presso la Cassa (IRS lettera, stessa durata dei mutui, pubblicati su Sole 24 Ore del 29.06.12) 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 (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 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 Iscrizione ipotecaria: 130% dell'importo del mutuo (provincia Bolzano) Costo annuale di c/c presso banca (facoltativo): conto non obbligatorio 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
Banca Monte dei Paschi di Siena	IRS di durata + spread di... 10 anni: +4,40 20 anni: +4,40 TAEG: 6,71% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna “altre condizioni”)	indicizzato Euribor 3M/360 (nessun arrotondamento) + spread di... 10 anni: +4,40 20 anni: +4,40 il parametro Euribor 3M/360 si applica se rata è mensile o trimestrale; il parametro Euribor 6M/360 si applica se rata è semestrale	attualmente non offerto	Spese di istruttoria: 5 per mille (min: €250-max €750) Spese perizia: a carico del cliente – perito incaricato dalla banca Spese per incasso rata: €2,50 Importo massimo: LTV max 80% Coperture assicurative obbligatorie: polizza scoppio e incendio Interessi di mora: max 3 p.p. oltre il tasso nominale annuo contrattuale Iscrizione ipotecaria: 200% Costo annuale di c/c presso banca (facoltativo): n.d. Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Poste Italiane	IRS di durata + spread di... 10 anni: + 3,75 20 anni: + 3,75 TAEG: 5,91% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 10 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna “altre condizioni”)	indicizzato Euribor 3M 360 +spread di... 10 anni: + 3,75 20 anni: + 3,75 nessun arrotondamento nessun tasso floor	attualmente non offerto	Spese di istruttoria: € 300 Spese perizia: € 300 Spese per incasso rata: nessuna Importo massimo: non previsto limite Coperture assicurative obbligatorie: nessuna copertura obbligatoria Interessi di mora: 2% oltre il tasso contrattuale Iscrizione ipotecaria: 150% dell'importo finanziato Costo annuale di c/c presso banca (facoltativo): n.d. Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Tiroler Sparkasse	Tasso fisso da 4,25% per 10 anni – quindi tasso indicizzato Euribor 3M senza arrotondamento + 2,25 durata fino a 25 anni, senza tasso minimo	Al momento non viene offerto	Al momento non sono offerte altre forme Vi è tuttavia la possibilità di fissare un tetto massimo, attraverso l'acquisto di appositi “certificati” (maggiori info presso la banca)	Spese di istruttoria: vengono fissate individualmente Spese perizia/provvigione: nessuna Spese per incasso rata: nessuna Importo massimo: nessun limite Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio Coperture assicurative facoltative: polizza caso morte Interessi di mora: tasso base + 5, in ogni caso sotto la soglia di usura prevista Iscrizione ipotecaria: importo mutuo + 140% Costo annuale di c/c presso banca (facoltativo): €14,00 a trimestre Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%
Unicredit	EuroIRS di durata + spread di ... (Mutuo TF One*) 10 anni: + 4,50 20 anni: + 4,50 TAEG: 6,85% (riferito ad un mutuo di 100.000 euro – durata 20 anni – rata mensile – spese accessorie come da colonna “altre condizioni”) - Indici IRS rilevati il 05/09/12 * per un primo periodo a tasso fisso (si può scegliere tra 5,10,15, 20 anni); al termine di detto periodo il rimborso prosegue automaticamente a tasso variabile – durate complessive: min 5/max 30 anni – per maggiori informazioni vedi foglio informativo banca	indicizzato Euribor 3M/365 + spread di... (Mutuo One) 10 anni: + 4,50 20 anni: + 4,50	indicizzato tasso BCE (senza arrotondamento) + spread... 10 anni: + 4,50 20 anni: + 4,50	Spese di istruttoria e/o apertura pratica: max 1% di importo del mutuo (min. €750/ max €1300) Spese perizia/provvigione: €230 per mutui fino a 200.000 euro Spese per incasso rata: nessuna per RID su c/c della banca/ €5,00 per RID da altre banche Importo massimo: 80% del minor valore tra valore peritale e prezzo di acquisto Coperture assicurative obbligatorie: polizza incendio fabbricati Coperture assicurative facoltative: polizza temporanea caso morte polizza protezione credito Interessi di mora: 2% oltre il tasso in vigore Iscrizione ipotecaria: nessuna indicazione Costo annuale di c/c presso banca (facoltativo): nessuna indicazione Imposta sostitutiva prima casa: 0,25%

Per offerte di mutui on line vedasi sito: www.mutuonline.it

Legenda:

TAN = Tasso Annuo Nominale

TAEG = Tasso Annuo Effettivo Globale

ISC = Indicatore Sintetico di Costo

F.I. = Foglio informativo

LTV = Loan To Value

Tassi di riferimento (valori al 12 novembre 2012):

EURIBOR 1 mese = 0,11% (360) / 0,11% (365)

EURIBOR 3 mesi = 0,19% (360) / 0,19% (365)

EURIBOR 6 mesi = 0,36% (360) / 0,37% (365)

IRS 10 anni = 1,68%

IRS 20 anni = 2,24%

IRS 30 anni = 2,28%

TASSO BCE attuale = 0,75%

Alcuni valori Euribor per mutui e rate in corso

EURIBOR 1 mese valuta 01.10.2012 = 0,12% (360)

EURIBOR 3 mesi valuta 01.10.2012 = 0,22% (360)

EURIBOR 6 mesi valuta 01.07.2012 = 0,93.% (360)

Tassi medi e di usura (durata settembre-dicembre 2012)**Mutui con garanzia ipotecaria:****Tasso fisso: tasso medio: 5,34% – tasso soglia usura: 10,675%****Tasso variabile: tasso medio: 3,92% – tasso soglia usura: 8,90%****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!