

Confronto condizioni mutui ipotecari prima casa in Trentino - settembre 2014

(Confronto condizioni economiche mutuo ipotecario di 150.000 €, durata 25 anni)

ISTITUTO	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE	ALTRE FORME	ALTRE CONDIZIONI	NOTE
Unicredit	<p>MUTUO VALORE ITALIA BASE Tasso di riferimento: IRS 20 anni (valore 1,90%*) + spread (al termine del periodo di tasso fisso il rimborso del residuo mutuo proseguirà automaticamente per gli ulteriori 5 anni con l'applicazione del tasso variabile Euribor)</p> <p>spread: 3,65% TAN: 5,55%</p> <p>TAEG o ISC: 5,84% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>	<p>MUTUO VALORE ITALIA BASE Tasso di riferimento: Euribor 3 mesi (valore 0,10%*) + spread</p> <p>spread: 2,75% TAN: 2,85%</p> <p>TAEG o ISC: 3,01% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>	<p>MUTUO VALORE ITALIA SUPER Tasso di riferimento: Euribor 3 mesi (valore 0,10%*) + spread (permette di trasformare il mutuo da tasso fisso a variabile (SWITCH) ed offre la garanzia di un tetto massimo (CAP) dell'Euribor al 3,00%)</p> <p>spread: 3,25% TAN: 3,35%</p> <p>TAEG o ISC: 3,53% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>	<p>spese di istruttoria e/o apertura pratica: 1% dell'importo del mutuo con tetto massimo 1300,00€ - se si inoltra richiesta online le spese nel nostro esempio si riducono a 500,00€</p> <p>spese di perizia: 229,36€</p> <p>spese incasso rata: 0,00€ gratuito con addebito diretto su c/c in Unicredit - 5,00€ da altre banche</p> <p>coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio se sottoscritta con la Banca è pari allo 0,03% all'anno del capitale iniziale (nel nostro esempio 45,00€ annui - 1125,00€ totali)</p> <p>spese di invio comunicazioni: 0,00€ gratuito elettronico - da 1,50€ a 5,00€ cartaceo</p> <p>interessi di mora: 2% in più del tasso in vigore</p> <p>iscrizione ipotecaria: a carico del cliente - rinnovo o variazione ipoteca 150,00€ oltre alle spese e competenze notarili</p> <p>spese intervento Procuratore per stipula degli atti: 100,00€</p> <p>imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo totale del credito (nel nostro esempio è pari a 375,00€)</p> <p>importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia</p>	<p>NON HA FORNITO IL MODELLO ESIS</p> <p>ha consegnato il foglio informativo contenente informazioni, caratteristiche e condizioni economiche e la simulazione di alcuni preventivi di mutuo</p>
BNL	<p>MUTUO SPENSIERATO Tasso di riferimento: tasso fisso 4,35%</p> <p>TAN: 4,35%</p> <p>TAEG o ISC: 4,61% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>	<p>MUTUO BNL VARIABILE Tasso di riferimento: Euribor 1 mese (valore 0,098%*) + spread</p> <p>spread: 2,350% TAN: 2,448%</p> <p>TAEG o ISC: 2,67% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>	<p>non offerto</p>	<p>spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,90% dell'importo del mutuo con importo minimo 1170,00€ e tetto massimo 2250,00€ per mutui da 130.000 a 250.000 (nel nostro esempio 1350,00€)</p> <p>spese di perizia: 250,00€</p> <p>spese incasso rata: 0,00€ gratuito con addebito diretto su c/c in BNL - 5,00€ da altre banche</p> <p>coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio se sottoscritta con la Banca è pari allo 0,0019% a rata sul capitale iniziale (nel nostro esempio 34,20€ annui - 855,00€ totali)</p> <p>spese di invio comunicazioni: gratuito elettronico se c/c in BNL</p> <p>interessi di mora: tasso indicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze</p> <p>iscrizione ipotecaria: a carico del cliente - cancellazione totale 120,00€, cancellazione parziale 100,00€ oltre agli onorari notarili</p> <p>spese intervento Procuratore per stipula degli atti: non specificata</p> <p>imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo totale del credito (nel nostro esempio è pari a 375,00€)</p> <p>importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia</p>	<p>HA FORNITO IL MODELLO ESIS</p>
Banco Popolare del Trentino	<p>MUTUO YOU FISSO Tasso di riferimento: tasso fisso 4,75%</p> <p>TAN: 4,75%</p> <p>TAEG o ISC: 5,14% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>	<p>MUTUO YOU VARIA Tasso di riferimento: Euribor 6 mesi (valore corrente 0,199%*) + spread</p> <p>spread: 2,50% TAN: 2,699%</p> <p>TAEG o ISC: 3,03% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")</p>	<p>non offerto</p>	<p>spese di istruttoria e/o apertura pratica: 1% del capitale erogato con tetto massimo a 1000,00€ (nel nostro esempio 1000,00€)</p> <p>spese di perizia: 320,00€**</p> <p>spese incasso rata: 2,75€ con addebito diretto su c/c - 4,00€** da altre banche</p> <p>coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio se sottoscritta con la Banca è pari allo 0,086% a rata sul capitale iniziale (nel nostro esempio 130,00€ annui - 3250,00€ totali con possibilità di pagamento in premio unico anticipato scontato a 2750,00€)</p> <p>spese di invio comunicazioni: non applicate</p> <p>interessi di mora: 2% in più del tasso in vigore</p> <p>iscrizione ipotecaria: non specificato - cancellazione, variazione da 175,00€ a 250,00€**</p> <p>spese intervento Procuratore per stipula degli atti: non specificata</p> <p>imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo totale del credito (nel nostro esempio è pari a 375,00€)</p> <p>importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia**</p>	<p>NON HA FORNITO IL MODELLO ESIS</p> <p>ha consegnato soltanto alcune simulazioni di mutuo, pertanto alcune voci sono state reperite attraverso i fogli informativi pubblicati sul sito internet</p> <p>il calcolo del TAEG fornito dalla Banca risulta inferiore poiché non comprende alcune voci di costo come la perizia tecnica di 320,00€. La percentuale del TAEG calcolato internamente dal CRTCU è pari a 5,25% per il mutuo a tasso fisso e 3,08% per il mutuo a tasso variabile</p>

NB: l'ordine delle Banche nella tabella NON segue un criterio di maggiore o minore convenienza.

Poste Italiane	MUTUO BP DEUTSCHE - TASSO FISSO Tasso di riferimento: IRS 25 anni (valore 1,74%*) + spread spread: 2,80% TAN: 4,54% TAEG o ISC: 4,70% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	MUTUO BP DEUTSCHE - TASSO VARIABILE Tasso di riferimento: Euribor 3 mesi + spread spread: 2,80% TAN: 2,96% TAEG o ISC: 3,06% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	MUTUO BP DEUTSCHE - RINEGOZIABILE OGNI 2 ANNI Tasso di riferimento: EURIRS 2 anni per il periodo con tasso fisso - Euribor 3 mesi in caso di scelta del periodo con tasso variabile + spread spread: 2,80% TAN: 3,10% TAEG o ISC: 3,21% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	spese di istruttoria e/o apertura pratica: 300,00€ spese di perizia: 300,00€ spese incasso rata: non specificato coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio gratuita, il costo è sostenuto interamente dalla Banca spese di invio comunicazioni: non specificato interessi di mora: 2% in più del tasso in vigore** iscrizione ipotecaria: a carico del cliente spese intervento Procuratore per stipula degli atti: non specificata imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo totale del credito (nel nostro esempio è pari a 375,00€) importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: 70% del valore dell'immobile offerto in garanzia**	HA FORNITO IL MODELLO ESIS L'art. 14 del modello ESIS intitolato "Obblighi per il mutuatario" stabilisce che: "Il cliente deve essere: titolare di un rapporto di conto corrente, con accredito dello stipendio o pensione sullo stesso, se lavoratore dipendente o pensionato; titolare di un rapporto di Conto Corrente da almeno sei mesi, se libero professionista", quando è vietato per legge
Credito Valtellinese	MUTUO A TASSO FISSO Tasso di riferimento: IRS 25 anni (valore 1,74%*) + spread TAN: 5,00% TAEG o ISC: 5,42% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	MUTUO FLESSIBILE PLAFOND CASA CDP Tasso di riferimento: BCE (valore 0,05%*) + spread spread: 2,75% TAN: 2,80% TAEG o ISC: 3,10% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	non offerto	spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,75% del capitale erogato (nel nostro esempio 1125,00€) spese di perizia: comprese nella percentuale relativa all'istruttoria spese incasso rata: 2,00€ con c/c CreVal coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio se sottoscritta con la Banca è pari allo 0,035% a rata sul capitale iniziale con un premio annuo minimo di 75,00€ (nel nostro esempio 75,00€ annui - 1875,00€ totali) spese di invio comunicazioni: gratuito elettronico - 1,20€ cartaceo interessi di mora: 2% in più del tasso in vigore iscrizione ipotecaria: a carico del cliente - rinnovo o variazione 250,00€ oltre alle spese e competenze notarili spese intervento Procuratore per stipula degli atti: non specificata imposta sostitutiva: nessuna perché utilizza la cassa depositi e prestiti nazionale, ma è necessario stipulare un atto notarile di importo pari a 700,00€ importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia	NON HA FORNITO IL MODELLO ESIS ha fornito soltanto il foglio informativo e alcune simulazioni di mutuo non si paga l'imposta sostitutiva, ma l'atto notarile costa circa 700,00€ per il fatto che si utilizza la Cassa Depositi e Prestiti il calcolo del TAEG è stato svolto internamente dal CRTCU perchè non fornito nei prospetti della Banca
Banca di Trento e Bolzano	MUTUO DOMUS FISSO Tasso di riferimento: tasso fisso 4,45% TAN: 4,45% TAEG o ISC: 4,72% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	non offerto	MUTUO DOMUS VARIABILE (Multiopzione start variabile quinquennale) Tasso di riferimento: Euribor 1 mese (valore 0,068%*) + spread il piano di rimborso è rivedibile ogni 5 anni con possibilità di variare da variabile a fisso con tasso di indicizzazione EURIRS 5 anni spread: 2,50% TAN: 2,568% TAEG o ISC: 2,808% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	spese di istruttoria e/o apertura pratica: 900,00€ spese di perizia: 320,00€ spese incasso rata: 1,50€ coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio se sottoscritta con la Banca ha un costo di 805,00€ totali, annualizzato 32,20€ all'anno spese di invio comunicazioni: non specificato interessi di mora: non specificato iscrizione ipotecaria: a carico del cliente spese intervento Procuratore per stipula degli atti: non specificata imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo totale del credito (nel nostro esempio è pari a 375,00€) importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia	HA FORNITO IL MODELLO ESIS

Banca Popolare - Volksbank	MUTUO IPOTECARIO FIRST A TASSO FISSO Tasso di riferimento: IRS 25 anni (valore al 01/07/2014 2,20%) + spread spread: 2,80% TAN: 5,00% TAEG o ISC: 5,39% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	MUTUO IPOTECARIO FIRST A TASSO VARIABILE Tasso di riferimento: Euribor 6 mesi arrotondato allo 0,25% superiore (valore 0,259%* arrotondato a 0,50%) + spread spread: 2,75% TAN: 3,25% TAEG o ISC: 3,55% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni")	non offerto	spese di istruttoria e/o apertura pratica: 0,00€ - richiede una provvigione una tantum dallo 0,50% a 1,00% del capitale erogato (nel nostro esempio è stato applicato lo 0,50% con un totale di 750,00€) spese di perizia: 250,00€ spese incasso rata: 2,00€ coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio se sottoscritta con la Banca ha un costo di 2203,12€ totali spese di invio comunicazioni: 0,00€ - per sollecito 10,00€** interessi di mora: 4% in più del tasso in vigore** iscrizione ipotecaria: a carico del cliente - variazione, cancellazione, svincolo 200,00€ spese intervento Procuratore per stipula degli atti: incluso nella provvigione una tantum imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo totale del credito (nel nostro esempio è pari a 375,00€) importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: 70% del valore dell'immobile offerto in garanzia**	NON HA FORNITO IL MODELLO ESIS ha consegnato alcune simulazioni di mutuo, pertanto alcune voci sono state reperite attraverso i fogli informativi pubblicati sul sito internet
Cassa Rurale di Trento	non offerto	non offerto	MUTUO SICURO A TASSO VARIABILE CON TASSO MINIMO Tasso di riferimento: Euribor 3 mesi (valore 0,196%*) + spread con tasso pavimento minimo a 3,50% spread: 3,65% TAN: 3,846% TAEG o ISC: 3,90% (riferito ad un mutuo di 150.000 € - durata 25 anni - rata mensile - comprensivo di spese accessorie come da colonna "altre condizioni" <u>esclusa l'assicurazione incendio e scoppio</u>)	spese di istruttoria e/o apertura pratica: 200,00€ spese di perizia: a carico del cliente, non obbligatoria la stima da parte di un perito di parte della Banca (nel nostro esempio è stata stimata a 250,00€) spese incasso rata: 1,55€ coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio spese di invio comunicazioni: 0,00€ online - 1,50€ cartaceo interessi di mora: 2% in più del tasso in vigore iscrizione ipotecaria: a carico del cliente - interventi successivi 250,00€ spese intervento Procuratore per stipula degli atti: nel Comune di Trento 100,00€, in Provincia 200,00€, fuori provincia 300,00€ imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo totale del credito (nel nostro esempio è pari a 375,00€) importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia	NON HA FORNITO IL MODELLO ESIS ma soltanto il foglio informativo e alcune simulazioni di mutuo
Cassa Rurale di Aldeno e Cadine	MUTUO A TASSO FISSO Tasso di riferimento: IRS 25 anni (valore 1,97%*) + spread con tasso pavimento minimo a 3,25% spread: 3,00% TAN: 4,97% TAEG o ISC: NON SPECIFICATO	non offerto	MUTUO A TASSO VARIABILE RINEGOZIABILE OGNI 3 ANNI Tasso di riferimento: Eurirs 6 mesi arrotondato allo 0,05 superiore (valore 0,29%*) + spread con tasso pavimento minimo a 3,25% spread: 3,00% TAN: 3,25% (è stato applicato il tasso minimo) TAEG o ISC: NON SPECIFICATO	spese di istruttoria e/o apertura pratica: non specificato spese di perizia: non specificato spese incasso rata: non specificato coperture assicurative obbligatorie: incendio e scoppio spese di invio comunicazioni: non specificato interessi di mora: non specificato iscrizione ipotecaria: a carico del cliente spese intervento Procuratore per stipula degli atti: non specificato imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo totale del credito (nel nostro esempio è pari a 375,00€) importo massimo finanziabile con finalità di acquisto: non specificato	NON HA FORNITO IL MODELLO ESIS non ha consegnato alcuna documentazione informativa e nemmeno quantificato le spese, pertanto non è stato possibile procedere al calcolo del TAEG

* la quotazione dei tassi di riferimento si riferisce alla data in cui è stata svolta l'indagine e/o come comunicato dalla Banca senza riferimenti temporali

** i dati sono stati reperiti attraverso i fogli informativi pubblicati sul sito internet

PRINCIPALI TASSI DI RIFERIMENTO (alla data del 19 settembre 2014)		
Euribor 1 mese (360) = 0,008%	Euribor 1 mese (365) = 0,008%	IRS 20 anni = 1,90%
Euribor 3 mesi (360) = 0,083%	Euribor 3 mesi (365) = 0,084%	IRS 25 anni = 1,98%
Euribor 6 mesi (360) = 0,187%	Euribor 6 mesi (365) = 0,19%	IRS 30 anni = 2,02%
BCE = 0,05%		

NB: l'ordine delle Banche nella tabella NON segue un criterio di maggiore o minore convenienza.

Centro di Ricerca e Tutela dei Consumatori e degli Utenti - p.zza Raffaello Sanzio 3 - 38122 Trento - www.centroconsumatori.tn.it