INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Decorrenza: 10 novembre 2026

SPARKASSE CASSA DI RISPARMIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. - Società per Azioni
Sede legale e amministrativa: Via Cassa di Risparmio 12 39100 Bolzano - Italia
Capogruppo del Gruppo Bancario CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO
Sito Internet: www.sparkasse.it - Indirizzo e-mail: info@sparkasse.it - PEC: certmail@pec.sparkasse.it
Tel.: 0471 - 231111 Fax: 0471 - 231999 - Codice ABI: 6045-9 - BIC SWIFT: CRBZIT2BXXX
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia: 6045.9
Codice Fiscale e Numero di iscrizione Registro imprese: 00152980215 - Partita IVA: 03179070218
Aderente al "Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi" - Aderente al "Fondo Nazionale di Garanzia" - Aderente all' "Associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie - ADR Conciliatore BancarioFinanziario" - Aderente all' "Arbitro Bancario Finanziario (ABF)" - Aderente all' "Arbitro per le controversie finanziarie (ACF)" – Aderente all' "Arbitro Assicurativo (AAS)"

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE:

(Da compilare a cura di chi esegue l'offerta o del soggetto che entra in contatto con il cliente)

Ragione Sociale _____

Sede (Indirizzo) _____

Telefono _____

E-mail _____

Iscrizione ad Albi o Elenchi _____

Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco _____

Nome e Cognome (dipendente e collaboratore) _____

Qualifica _____

Iscrizione ad Albi o Elenchi _____

Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco _____

CHE COS' E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile:

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor, Eurirs. etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Finanziamento a tasso misto:

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Altro

- *Mutuo Index 2:*
  Rispetto al tasso iniziale, il tasso puó variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o piú parametri di indicizzazione fissati nel contratto, ma non puó mai scendere al di sotto della soglia minima contrattualmente prevista (tasso minimo - Floor).
  I rischi principali sono:
  - l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate;
  - non poter sfruttare eventuali eventuali riduzioni dei tassi di mercato nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso del tasso minimo contrattualmente previsto (tasso minimo -Floor).
- *Mutuo MULTIFIX:*
  Tale tipologia di mutuo presenta un tasso fisso iniziale per una durata massima di 20 anni. Le parti comunque pattuiscono nel relativo contratto di mutuo medesimo che, alla scadenza del primo periodo a tasso fisso verrà applicato un nuovo tasso fisso, ricalcolato in base a parametri già determinati proprio nel contratto in parola.
  Lo svantaggio è non potere sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato durante i due periodi a tasso fisso .
- *Mutuo MAX:*
  Il contratto di mutuo prevede la garanzia per il cliente che il tasso del finanziamento non potrà mai superare quello massimo contrattualmente previsto.
  Rispetto al tasso iniziale, il tasso può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto, ma non può mai superare il tasso massimo contrattualmente previsto.
  La durata massima della garanzia del tetto massimo sul tasso è 20 anni, compreso l'eventuale periodo di preammortamento.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- Mutuo INDEX 2:
  i rischi principali sono:
  - l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate;
  - non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso del tasso minimo contrattualmente previsto (tasso minimo -Floor).
- Mutuo MULTIFIX:
  i rischi principali sono:
  la determinazione del tasso vale solo per il primo periodo a tasso fisso; il valore del nuovo tasso fisso applicato nel periodo successivo e ricalcolato in base a parametri già definiti in contratto, non può essere conosciuto in fase contrattuale.
- Mutuo MAX:
  i rischi principali sono:
  rispetto al tasso iniziale, il tasso può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto, ma non può mai superare il tasso massimo contrattualmente previsto.

Per saperne di più:
La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.sparkasse.it.

1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO FIX
MUTUO A TASSO FISSO

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 117.131,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 215.581,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,58%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 30 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,430% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 118.881,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 215.581,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,78%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 30 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,430% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 94.906,92
Importo totale dovuto dal cliente: € 193.356,92
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,58%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 25 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,520% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 25 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 96.656,92
Importo totale dovuto dal cliente: € 193.356,92
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,80%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 25 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,520% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 25 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo finanziabile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata		Minima: 19 mesi Massima: . Mutui fondiari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi . Mutui ipotecari: fino a 25 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi (esclusivamente per dipendenti Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano).
	Garanzie accettate		- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso fisso: calcolato in base alla rilevazione del quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula, dell'IRS Lettera (Interest Rate Swap), arrotondato all'ottavo di punto superiore, con l'aggiunta di uno spread. L'IRS di riferimento verrá scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato: - per durate da 19 mesi fino a 6 anni : IRS lettera 5 anni - per durate da 6 anni e 1 mese fino a 8 anni e 6 mesi : IRS lettera 7 anni - per durate da 8 anni e 7 mesi fino a 12 anni e 6 mesi : IRS lettera 10 anni - per durate da 12 anni e 7 mesi fino a 17 anni e 6 mesi : IRS lettera 15 anni - per durate da 17 anni e 7 mesi fino a 22 anni e 6 mesi: IRS lettera 20 anni - per durate da 22 anni e 7 mesi fino a 27 anni e 6 mesi: IRS lettera 25 anni - per durate da 27 anni e 7 mesi fino a 30 anni: IRS lettera 30 anni.
	Tasso applicabile		Mutui fondiari 4,100% con arrotondamento all'ottavo di punto superiore, Mutui ipotecari 4,100% con arrotondamento all'ottavo di punto superiore, avvertendo che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.
	Indici di riferimento		IRS Lettera (Interest Rate Swap)
	Spread massimo		Mutuo fondiario: 4,100% Mutuo ipotecario: 4,100%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 € 300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale, semestrale o annuale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,630%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 25 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,520%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale
5,500%	10	€ 1.087,26
5,750%	15	€ 832,41
5,750%	20	€ 704,08
5,750%	25	€ 631,11

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

2. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO INDEX 2
MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR CON TASSO MINIMO

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 83.091,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,90%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 84.841,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,07%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 83.091,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,90%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicuratoa primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 84.841,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,07%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 88.383,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,17%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 90.133,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,34%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.
* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 88.383,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,17%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.
* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 90.133,75
Importo totale dovuto dal cliente:€ 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,34%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.
* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo finanziabile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata		Minima: 19 mesi Massima: . Mutui fondiari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. . Mutui ipotecari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.
	Garanzie accettate		- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno lavorativo del trimestre o semestre, arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore, più spread. E' previsto un tasso minimo ovvero il tasso del mutuo non può mai scendere al di sotto della soglia minima prevista contrattualmente, anche nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno bancario lavorativo dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.
	Indice di riferimento		Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365)
	Spread massimo		Euribor 3 mesi (365): 5,000% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,000% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Euribor 6 mesi (365): 5,000% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,000% per arrotondamento all'ottavo di punto sup.pread massimo
	Tasso minimo (Floor) *		3,00%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 € 300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

* Il tasso Floor è il tasso minimo contrattualmente previsto ovvero la soglia sotto la quale il tasso applicato non può scendere, anche nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - EURIBOR 6 MESI (365) - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
4,450%	10	€ 1.035,98	€ 1.116,19	€ 980,09
4,450%	15	€ 764,44	€ 857,47	€ 700,90
4,450%	20	€ 631,95	€ 734,82	€ 562,79
4,450%	25	€ 555,00	€ 666,25	€ 481,11

* solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula
** il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee,, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

3. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO INDEX EURIBOR
MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 83.091,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,90%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 84.841,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,07%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 83.091,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,90%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 84.841,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,07%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 88.383,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,17%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 90.133,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,34%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 88.383,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,17%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 90.133,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,34%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo finanziabile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata		Minima: 19 mesi Massima: . Mutui fondiari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. . Mutui ipotecari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.
	Garanzie accettate		- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno lavorativo del trimestre o semestre, arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore + spread. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno bancario lavorativo dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.
	Indice di riferimento		Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365)
	Spread massimo		Euribor 3 mesi (365): 5,000% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,000% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Euribor 6 mesi (365): 5,000% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,000% per arrotondamento all'ottavo di punto sup.
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 € 300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMOR-TAMENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale, semestrale o annuale

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - EURIBOR 6 MESI (365) - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
4,450%	10	€ 1.035,98	€ 1.116,19	€ 959,40
4,450%	15	€ 764,44	€ 857,47	€ 677,67
4,450%	20	€ 631,95	€ 734,82	€ 537,79
4,450%	25	€ 555,00	€ 666,25	€ 454,65

* solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula

** il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee,, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

4. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO GREEN
MUTUO A TASSO FISSO E A TASSO INDICIZZATO

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 94.906,92
Importo totale dovuto dal cliente: € 193.356,92
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,581%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 25 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,520% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,500%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 25 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 96.656,92
Importo totale dovuto dal cliente: € 193.356,92
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,795%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 25 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,520% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,500%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 25 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 83.091,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,899%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,700%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 84.841,18
Importo totale dovuto dal cliente: € 181.541,18
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,070%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,200% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,700%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 88.383,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,168%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,700%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 90.133,75
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.833,75
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,343%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,450% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 1,700%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo finanziabile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima.
	Durata		Minima: 19 mesi Massima: . Mutui fondiari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi
	Garanzie accettate		- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso fisso: calcolato in base alla rilevazione del quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula, dell'IRS Lettera (Interest Rate Swap), arrotondato all'ottavo di punto superiore, con l'aggiunta di uno spread. L'IRS di riferimento verrá scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato: - per durate da 19 mesi fino a 6 anni : IRS lettera 5 anni - per durate da 6 anni e 1 mese fino a 8 anni e 6 mesi : IRS lettera 7 anni - per durate da 8 anni e 7 mesi fino a 12 anni e 6 mesi : IRS lettera 10 anni - per durate da 12 anni e 7 mesi fino a 17 anni e 6 mesi : IRS lettera 15 anni - per durate da 17 anni e 7 mesi fino a 22 anni e 6 mesi: IRS lettera 20 anni - per durate da 22 anni e 7 mesi fino a 25 anni: IRS lettera 25 anni - per durate da 25 anni fino a 27 anni e 6 mesi: IRS lettera 25 anni - per durate da 27 anni e 7 mesi fino a 30 anni: IRS lettera 30 anni. Tasso indicizzato: Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno lavorativo del trimestre o semestre, arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore + spread. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno bancario lavorativo dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.
	Tasso applicabile		Tasso fisso: Mutui fondiari 7,750% con arrotondamento all'ottavo di punto superiore, avvertendo che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.
	Indici di riferimento		Tasso fisso: IRS Lettera (Interest Rate Swap) Tasso indicizzato: Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365)
	Spread massimo		Tasso fisso: Mutuo fondiario: 7,750% Tasso indicizzato: Euribor 3 mesi (365): 5,700% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,700% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Euribor 6 mesi (365): 5,700% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,700% per arrotondamento all'ottavo di punto sup.
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 € 300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale, semestrale o annuale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Tasso fisso:
CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,630%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 25 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,520%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale
5,750%	10	€ 631,11
0,000%	15	€ 0,00

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

Tasso indicizzato:
CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - EURIBOR 6 MESI (365) - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
7,500%	10	€ 1.189,02	€ 1.276,82	€ 1.276,82
7,500%	15	€ 929,01	€ 1.033,39	€ 830,64
7,500%	20	€ 807,59	€ 924,80	€ 698,28
7,500%	25	€ 740,99	€ 868,71	€ 622,48

* solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula
** il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee,, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

5. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO INDEX BCE
MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 80.996,41
Importo totale dovuto dal cliente: € 179.446,41
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,79%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,100% (parametro tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea valuta 16/09/2026 pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it pari a 2,650% maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 82.746,41
Importo totale dovuto dal cliente: € 179.446,41
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,96%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,100% (parametro tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea valuta 16/09/2026 pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it pari a 2,650% maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 80.996,41
Importo totale dovuto dal cliente: € 179.446,41
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,79%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,100% (parametro tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea valuta 16/09/2026 pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it pari a 2,650% maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 82.746,41
Importo totale dovuto dal cliente: € 179.446,41
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,96%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,100% (parametro tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea valuta 16/09/2026 pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it pari a 2,650% maggiorato di uno spread pari al 1,70%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo concedibile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima.
	Durata		Minima: 19 mesi Massima: . Mutui fondiari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. . Mutui ipotecari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.
	Garanzie accettate		- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Parametro di indicizzazione BCE valido tempo per tempo + spread con adeguamento al cambiamento del tasso BCE.
	Indice di riferimento		Tasso BCE, tempo per tempo vigente.
	Spread massimo		5,000%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 €300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.

	VOCI	COSTI
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
4,100%	10	€ 1.019,21	€ 1.098,55	€ 943,51
4,100%	15	€ 746,71	€ 838,40	€ 661,29
4,100%	20	€ 613,26	€ 714,39	€ 520,91
4,100%	25	€ 535,37	€ 644,54	€ 437,27

* solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula
** il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

6. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO MULTIFIX

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 117.131,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 215.581,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,58%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 20 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 118.881,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 215.581,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,78%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 20 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 70.122,95
Importo totale dovuto dal cliente: € 168.572,95
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,28%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 5,500% (parametro IRS Lettera 10 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 71.872,95
Importo totale dovuto dal cliente: € 168.572,95
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,53%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 5,500% (parametro IRS Lettera 10 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata	Mutui fondiari: - Durata minima: 10 anni - Durata massima: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. Mutui ipotecari: - Durata minima: 10 anni - Durata massima: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.
	Garanzie accettate	- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso: calcolato in base alla rilevazione del quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula, dell'IRS Lettera (Interest Rate Swap), arrotondato all'ottavo di punto superiore, con l'aggiunta di uno spread. L'IRS di riferimento verrà scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato: - per mutui fondiari per i primi 5 anni : IRS lettera 5 anni - per mutui fondiari per i primi 10 anni : IRS lettera 10 anni - per mutui fondiari per i primi 15 anni : IRS lettera 15 anni - per mutui fondiari per i primi 20 anni : IRS lettera 20 anni - per mutui ipotecari per i primi 5 anni : IRS lettera 5 anni - per mutui ipotecari per i primi 10 anni : IRS lettera 10 anni - per mutui ipotecari per i primi 15 anni : IRS lettera 15 anni. Alla scadenza del primo periodo di 5, 10, 15 o 20 anni viene applicato un nuovo tasso fisso, ricalcolato in base all'IRS lettera 3 anni per periodo residuo fino a 5 anni, IRS lettera 7 anni per periodo residuo fino a 10 anni ,IRS lettera 10 anni per periodo residuo fino a 15 anni o IRS lettera 15 anni per periodo residuo fino a 20 anni rilevato l'ultimo giorno del mese precedente alla scadenza del primo periodo, più spread. Tasso applicabile: Mutui fondiari 4,100% con arrotondamento all'ottavo di punto superiore, Mutui ipotecari 4,125% con arrotondamento all'ottavo di punto superiore
	Indice di riferimento	Mutui fondiari: IRS Lettera 5 anni per primo periodo 5 anni IRS Lettera 10 anni per primo periodo 10 anni IRS Lettera 15 anni per primo periodo 15 anni IRS Lettera 20 anni per primo periodo 20 anni IRS Lettera 3 anni per periodo residuo fino a 5 anni IRS Lettera 7 anni per periodo residuo fino a 10 anni IRS Lettera 10 anni per periodo residuo fino a 15 anni IRS Lettera 15 anni per periodo residuo fino a 20 anni Mutui ipotecari: IRS Lettera 5 anni per primo periodo 5 anni IRS Lettera 10 anni per primo periodo 10 anni IRS Lettera 3 anni per periodo residuo fino a 5 IRS Lettera 7 anni per periodo residuo fino a 10 anni IRS Lettera 10 anni per periodo residuo fino a 15 anni
	Spread massimo	Mutuo fondiario: 4,100% Mutuo ipotecario: 4,125%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 € 300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMOR-TAMENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 5 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,630%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale
5,375%	10	€ 1.081,08
5,500%	15	€ 819,08
5,750%	20	€ 704,08
5,750%	25	€ 631,11

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula. Anche successivamente, in caso di cambiamento della tipologia di tasso, il TEG non potrà mai superare il tasso soglia in materia di usura.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

7. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO MAX

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 97.014,06
Importo totale dovuto dal cliente:€ 195.464,06
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,60%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,850% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,35%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 98.764,06
Importo totale dovuto dal cliente: € 195.464,06
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,78%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 4,850% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,35%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 97.014,06
Importo totale dovuto dal cliente: € 195.464,06
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,60%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,850% (parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,35%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 98.764,06
Importo totale dovuto dal cliente: € 195.464,06
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,78%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 4,850%(parametro Euribor 3 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/09/2026 pari a 2,653% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,35%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 102.506,92
Importo totale dovuto dal cliente: € 200.956,92
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,87%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,100% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,35%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 104.256,92
Importo totale dovuto dal cliente: € 200.956,92
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,06%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,100% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,35%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 102.506,92
Importo totale dovuto dal cliente: € 200.956,92
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,87%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 5,100% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,35%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 104.256,92
Importo totale dovuto dal cliente: € 200.956,92
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,06%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 5,100% (parametro Euribor 6 mesi (365) pubblicato sul Sole 24 ore del 29/06/2026 pari a 2,631% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,35%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.
* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI		COSTI
	Importo massimo concedibile		Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata		Minima: 19 mesi Massima: . Mutui fondiari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. . Mutui ipotecari: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.
	Garanzie accettate		- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Il tasso è indicizzato all'Euribor 3 o 6 mesi (365), valuta primo giorno lavorativo del trimestre o semestre,arrotondato all'ottavo o al quarto superiore, più spread. Il tasso del mutuo non può superare il tasso massimo indicato nella sottostante voce "Tasso massimo applicabile". Per i mutui con durata superiore a 20 anni, nel periodo eccedente il primo ventennio viene applicato il tasso indicizzato all'Euribor 3 o 6 mesi (365), arrotondato all'ottavo o al quarto superiore, senza la garanzia del tetto massimo, piú lo spread. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno bancario lavorativo dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.
	Indice di riferimento		Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365)
	Spread massimo		Euribor 3 mesi (365): 5,000% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,000% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Euribor 6 mesi (365): 5,000% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,000% per arrotondamento all'ottavo di punto sup.
	Tasso massimo applicabile		7,750%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 € 300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

* Il CAP Euribor è il tasso massimo prefissato sull'Euribor.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - EURIBOR 6 MESI (365) - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) (**)
5,100%	10	€ 1.067,55	€ 1.149,38	€ 989,36
5,100%	15	€ 798,01	€ 893,51	€ 708,74
5,100%	20	€ 667,49	€ 773,56	€ 570,00
5,100%	25	€ 592,43	€ 707,46	€ 488,00

* solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula
** il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

8. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO MIX
MUTUO A TASSO MISTO

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 117.131,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 215.581,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,58%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 20 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 118.881,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 215.581,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,78%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 20 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 70.122,95
Importo totale dovuto dal cliente: € 168.572,95
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,28%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 5,500% (parametro IRS Lettera 10 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 71.872,95
Importo totale dovuto dal cliente: € 168.572,95
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,53%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 5,500% (parametro IRS Lettera 10 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.
* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo concedibile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata	Mutui fondiari: - Durata minima: 10 anni - Durata massima: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi.
	Durata	Mutui ipotecari: - Durata minima: 10 anni - Durata massima: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.
	Garanzie accettate	- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso: per il primo periodo calcolato in base alla rilevazione del quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula, dell'IRS Lettera (Interest Rate Swap), arrotondato all'ottavo di punto superiore, con l'aggiunta di uno spread. L'IRS di riferimento verrà scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato: - per mutui fondiari per i primi 5 anni : IRS lettera 5 anni - per mutui fondiari per i primi 10 anni : IRS lettera 10 anni - per mutui fondiari per i primi 15 anni : IRS lettera 15 anni - per mutui fondiari per i primi 20 anni : IRS lettera 20 anni - per mutui ipotecari per i primi 5 anni : IRS lettera 5 anni - per mutui ipotecari per i primi 10 anni : IRS lettera 10 anni - per mutui ipotecari per i primi 15 anni : IRS lettera 15 anni Alla scadenza del periodo fisso, parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi (365), arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore, più spread. Adeguamento trimestrale del tasso con valuta il primo giorno bancario lavorativo dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre, con validità per il trimestre in corso.
	Indice di riferimento	Mutui fondiari: IRS Lettera 5 anni per primo periodo 5 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo IRS Lettera 10 anni per primo periodo 10 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo IRS Lettera 15 anni per primo periodo 15 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo IRS Lettera 20 anni Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo Mutui ipotecari: IRS Lettera 5 anni per primo periodo 5 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo IRS Lettera 10 anni per primo periodo 10 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo IRS Lettera 15 anni per primo periodo 15 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo
	Spread massimo	Mutuo fondiario: 4,100% Mutuo ipotecario: 4,125%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo componente fissa.

SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 € 300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Accollo mutuo	€ 275,00
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 5 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,630%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale
5,375%	10	€ 1.081,08
5,500%	15	€ 819,08
5,750%	20	€ 704,08
5,750%	25	€ 631,11

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula. Anche successivamente, in caso di cambiamento della tipologia di tasso, il TEG non potrà mai superare il tasso soglia in materia di usura.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

9. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO MIX GREEN
MUTUO GREEN A TASSO MISTO

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 98.450,00
Costo totale del credito: € 117.131,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 215.581,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,58%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 20 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,500%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

Importo totale del credito: € 96.700,00
Costo totale del credito: € 118.881,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 215.581,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,78%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,750% (parametro IRS Lettera 20 anni pubblicato sul Sole 24 ore del 23/09/2026 pari a 3,600% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 2,500%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 30 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 2,00%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio per abitazione privata dello 0,10% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo concedibile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima.
	Durata	Mutui fondiari: - Durata minima: 10 anni - Durata massima: fino a 30 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi.
	Garanzie accettate	- Fideiussione personale - Pegno su beni mobili - Ipoteca: l'immobile oggetto di ipoteca dovrá essere preventivamente valutato. A tal fine la banca si avvale di periti indipendenti imputando il costo della stima al cliente.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso: per il primo periodo calcolato in base alla rilevazione del quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula, dell'IRS Lettera (Interest Rate Swap), arrotondato all'ottavo di punto superiore, con l'aggiunta di uno spread. L'IRS di riferimento verrà scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato: - per mutui fondiari per i primi 5 anni : IRS lettera 5 anni - per mutui fondiari per i primi 10 anni : IRS lettera 10 anni - per mutui fondiari per i primi 15 anni : IRS lettera 15 anni - per mutui fondiari per i primi 20 anni : IRS lettera 20 anni Alla scadenza del periodo fisso, parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi (365), arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore, più spread. Adeguamento trimestrale del tasso con valuta il primo giorno bancario lavorativo dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre, con validità per il trimestre in corso.

TASSI DISPONIBILI	Indice di riferimento		Mutui fondiari: IRS Lettera 5 anni per primo periodo 5 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo IRS Lettera 10 anni per primo periodo 10 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo IRS Lettera 15 anni per primo periodo 15 anni e Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo IRS Lettera 20 anni Euribor 3 mesi (365), per il periodo residuo
	Spread massimo		Mutuo fondiario: 4,100%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari a quello del mutuo componente fissa.
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 500,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Mutui fino a € 500.000,00 € 300,00* Mutui oltre a € 500.000,00 € 600,00* Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, varianti in corso d'opera e stima a fine lavori € 250,00* Per masi chiusi, tenute agricole, immobili speciali (categorie catastali D e A/10): importo massimo € 2.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge. Nel caso di più immobili da periziare, i costi delle perizie sugli immobili nello stesso complesso, successivi al primo sono pari al • 50% del prezzo per il secondo immobile • 30% del prezzo per la perizia dal terzo immobile in poi Nel caso di più immobili da periziare in edifici diversi i costi delle perizie sono quelli da tariffario standard.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI		COSTI
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Accollo mutuo	€ 275,00
		Altro	
		Spese rinnovo ipoteca	€ 275,00
		Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine	A carico del cliente, nella misura applicata dalla compagnia assicurativa prescelta dal cliente stesso.
PIANO DI AMMORTA-MENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO FONDIARIO - IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

IRS Lettera (Interest Rate Swap) 5 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,630%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread
IRS Lettera (Interest Rate Swap) 20 Y , pubblicato 23/09/2026 (3,600%), arr. all'ottavo + 2,50% Spread

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per E. 100.000,00 di Capitale
5,375%	10	€ 1.081,08
5,750%	15	€ 704,08

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula. Anche successivamente, in caso di cambiamento della tipologia di tasso, il TEG non potrà mai superare il tasso soglia in materia di usura.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasse.it).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora

Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell' "EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti e/o nella misura del 5% (cinque per cento) in ragione d'anno, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura.

Sospensione pagamento rate

0

Adempimenti notarili

Spese notarili: vengono fatturate in base alle tariffe vigenti direttamente dal notaio prescelto al cliente mutuatario

Assicurazione immobile

viene richiesta polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine.

Imposta sostitutiva

- Imposta sostitutiva
  - nella misura fissa del 2% se trattasi di finanziamento destinato all'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della seconda e delle ulteriori case di abitazione;
  - nella misura fissa dello 0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale vigente o di finanziamento diversamente finalizzato.

Imposta di registro

non applicabile in quanto trova applicazione il regime opzionale dell'Imposta sostitutiva

Tasse ipotecarie

richieste in genere nella parcella notarile.

Certificazione interessi passivi

5,00 €

Spese per abbandono domanda di finanziamento

0,20% dell'importo della domanda con un minimo di €100,00 ed un massimo di €250,00

Commissione di intermediazione per l'eventuale attività di acquisizione della richiesta di mutuo svolta da soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi bancari

Rilevabile dal Foglio Informativo del Contratto di Mediazione Creditizia che il Collocatore stesso è tenuto a mettere a disposizione del Cliente in ottemperanza alle Disposizioni in Materia di Trasparenza (Provvedimento UIC del 29 Maggio 2005).
I prodotti oggetto dell'eventuale intermediazione sono comunque richiedibili da parte del Cliente direttamente presso le Filiali della Banca.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria

Massimo 40 giorni

- Disponibilità dell'importo

L'erogazione del mutuo avviene alla stipula del relativo contratto ed in dipendenza di eventuali condizioni particolari concordate tra le parti.

ALTRO

Sgravi fiscali e sussidi pubblici

Informazioni su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni, sono reperibili consultando il sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze (www.finanze.it), oppure accedendo ai siti degli Uffici pubblici locali.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro cinque giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI/IDENTIFICATIVI	
Carta di identità o passaporto o patente valida	
Codice fiscale	
DOCUMENTI REDDITUALI	
Dichiarazione dei redditi in alternativa Modello CUD – ex Modello 101	
Busta paga stipendio	

DOCUMENTAZIONE PATRIMONIALE	
Documenti attestanti il patrimonio immobiliare	
Documenti attestanti il patrimonio mobiliare	
Documenti attestanti i debiti diretti e indiretti presso altri	
Altra documentazione fondamentale (es. elenco partecipazioni e cariche sociali, associazioni, circoli)	
DOCUMENTI PER IL FINANZIAMENTO	
Documentazione attestante il preventivo di spesa e/o investimento in alternativa Contratto di vendita o preliminare di compravendita	
Documenti attestanti il piano di investimenti e finanziario	
Documentazione tecnica	

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA', RECLAMI E DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno un giorno senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto –tutto insieme- prima della scadenza del mutuo.
La Parte Mutuataria può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto alla Cassa di Risparmio e ha diritto a una riduzione del costo totale del credito in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto.
Per i contratti di mutuo fondiario/ipotecario a tasso fisso stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicompensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del capitale anticipato.

Portabilità del finanziamento
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
Tre giorni dalla data di estinzione del finanziamento.

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Cassa di Risparmio di Bolzano SpA, Via Cassa di Risparmio n. 12, 39100 Bolzano, o tramite e-mail all'indirizzo Beschwerde_Reclami@sparkasse.it ovvero con posta certificata PEC all'indirizzo servizio.legale@pec.sparkasse.it, oppure compilando il relativo modulo presente sul sito internet della banca all'indirizzo: https://www.sparkasse.it/reclamo/, che risponde nei termini previsti dalla normativa di riferimento, attualmente di 60 giorni. Per i servizi di pagamento, attualmente i termini di risposta sono di 15 giorni lavorativi. Qualora non fosse possibile rispondere entro il termine previsto, la Cassa di Risparmio invierà una lettera interlocutoria, precisando i motivi del ritardo ed indicando il termine entro il quale si impegna a rispondere al cliente, termine che non può superare i 35 giorni lavorativi.
Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, può rivolgersi a:
- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* presso la Banca d'Italia per controversie relative ad operazioni e servizi bancari con l'esclusione dei servizi di investimento o accessori. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, recarsi presso una Filiale della Banca d'Italia oppure chiedere alla Banca.

Mediazione obbligatoria
Chi intende agire in giudizio relativamente a controversie sorte in materia di contratti bancari, finanziari ed assicurativi ha l'obbligo, ai sensi dell'art. 5 D.Lgs. 28/2010 e quale condizione di procedibilità, di esperire un preventivo tentativo di conciliazione (procedimento di mediazione) innanzi ad uno degli Organismi previsti dalla normativa o iscritti nel Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora (comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura).
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.
Per meglio dettagliare, in caso di non puntuale pagamento la Banca è autorizzata quindi, come contrattualmente convenuto, ad addebitare al cliente interessi di mora (comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura) e potrà anche aderire le vie legali per il recupero forzoso del credito che potrebbe comportare, per esempio, la perdita della proprietà sul bene immobile messo a garanzia del finanziamento (se presente) e/o la richiesta di pagamento ad eventuali garanti (se presenti).
Inoltre, il mancato pagamento comporterà la segnalazione ai sistemi di informazioni creditizia (SIC) con le relative conseguenze che questo ritardo pagamenti può avere sul Suo profilo creditizio.
Per evitare queste conseguenze negative, è importante essere tempestivi nei pagamenti e, in caso di difficoltà, comunicare con il proprio istituto di credito per trovare soluzioni alternative che possano evitare la segnalazione e le sue conseguenze negative.
Al cliente è riconosciuta la possibilità di ottenere gratuitamente, su richiesta e prima della conclusione del contratto, spiegazioni anche attraverso tecniche di comunicazione a distanza sulle conseguenze del mancato pagamento delle rate e sui relativi canali di assistenza.

LEGENDA	
Accollo:	contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla" il debito residuo.
Ammortamento:	processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
BCE:	tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it.
Euribor:	L'Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*) è un tasso di riferimento, calcolato giornalmente dall'Euribor Panel Steering Committee, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro scambiate tra le principali banche europee, come pubblicato sul quotidiano economico finanziario "Il Sole 24 Ore". Viene espressamente dichiarato che l'Euribor di cui al presente foglio informativo, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread come indicato nelle "Condizioni economiche".
Interessi di mora:	interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
Imposta sostitutiva:	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca:	garanzia su un bene, normalmente su un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
IRS (interest rate swap):	L'IRS (Interest Rate Swap) è un tasso di riferimento, utilizzato per mutui a tasso fisso, che viene pubblicato anche sul quotidiano economico finanziario "Il Sole 24 Ore". L'IRS, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread.
Istruttoria:	pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento:	parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia:	relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento:	piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese":	il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento:	indica il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata ("preammortamento tecnico") ovvero fino all'ultimo giorno del mese/trimestre/semestre/anno che precede l'inizio dell'ammortamento come contrattualmente previsto ("preammortamento finanziario").
Quota capitale :	quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi:	quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante:	la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese di istruttoria:	spese per l'analisi di concedibilità.
Spread:	maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale: (TAEG):	indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento:	il tasso degli interessi dovuti per il periodo di preammortamento (sia tecnico che finanziario).
Tasso di interesse nominale annuo:	rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale (TEG):	è il tasso che prende in considerazione le commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente di cui la banca è a conoscenza.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM):	tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso di mora:	maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso fisso:	tasso di interesse che non varia per una parte o per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzato:	tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.