

Foglio informativo n.1/2019 MT0002

“MUTUO CHIROGRAFARIO TASSO FISSO”

Aggiornato al 01/07/2019

Informazioni sulla banca

Südtirol Bank AG - Alto Adige Banca Spa

Sede legale: Via Esperanto, 1 - 39100 - Bolzano

Tel.: 0471/057700- Fax: 0471/057707

Email: info@suedtirolbank.eu - Sito internet: www.suedtirolbank.eu

Registro delle Imprese della CCIAA di Bolzano n. 157534

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5688 - cod. ABI 03374

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Dati e qualifica soggetto incaricato in caso di offerta fuori sede/ a distanza

Generalità del soggetto intermediario (nome e cognome – indirizzo/sede legale)

Qualifica del soggetto intermediario (banca/intermediario finanziario/consulente finanziario)

Dati iscrizione albo _____ n. _____

in data _____

Il cliente non deve riconoscere al soggetto incaricato nessun costo od altro onere aggiuntivo rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

Foglio informativo n.1/2019 MT0002

"MUTUO CHIROGRAFARIO TASSO FISSO"

Aggiornato al 01/07/2019

Cos'è il mutuo chirografario

Il mutuo chirografario è un finanziamento a medio lungo termine, non necessariamente assistito da garanzia reale (ad esempio: pegno o ipoteca).

La sua durata va da un minimo di 18 mesi ad un massimo di 5 anni, ovvero 15 anni (se assistito da pegno su strumenti finanziari o altre garanzie ritenute idonee e congrue dalla banca).

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che è fisso.

Le rate sono mensili.

I TIPI DI MUTUO CHIROGRAFARIO E I LORO RISCHI

Mutuo chirografario a tasso fisso

Il tasso e di conseguenza l'importo della rata da rimborsare, determinati al momento della stipula del mutuo, sono sempre uguali per tutta la durata del mutuo e non variano né in aumento né in diminuzione in caso di variazione dei tassi

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.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- variabilità del tasso di cambio qualora il prestito sia espresso in valuta estera (ad esempio dollari USA);
- variazione in senso sfavorevole delle commissioni e spese applicabili al prestito;
- penale a favore della Banca in caso di estinzione anticipata del finanziamento o rimborsi parziali anticipati, ove contrattualmente prevista.

Condizioni economiche

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

7,0870%

Il TAEG esposto è stato calcolato per un mutuo chirografario al tasso di interesse nominale del 6,00% su un capitale di Euro 50.000,00 per la durata di 5 anni, spese incasso rata mensili (Euro 2,00), imposta sostitutiva 0,25% (D.P.R. 601/1973), spese istruttoria applicate nella misura massima dell'1% e spese mensili per la tenuta conto (Euro 6,00).

“MUTUO CHIROGRAFARIO TASSO FISSO”

Aggiornato al 01/07/2019

		VOCI	COSTI
		Importo minimo finanziabile	Non previsto
		Importo massimo finanziabile	Euro 50.0000,00, in assenza di garanzie reali o altre ritenute idonee e congrue dalla banca
		Durata	Da 18 a 60 mesi, ovvero 180 mesi (se assistito da pegno su strumenti finanziari)
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso interesse nominale massimo 6,0000 in ragione d'anno.
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato.
	Tasso di mora		+3,00 % in più del tasso in vigore
SPESE	SPESE DI STIPULA	Istruttoria	Max. 1%, calcolato sull'importo del mutuo – minimo Euro 250,00, trattenuti all'erogazione
		Altro	Non sono previste spese aggiuntive
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	Gratuita
		Incasso rata	Max. Euro 3,00, se l'addebito avviene su un c/c della banca; Max. Euro 10,00 in tutti gli altri casi.
		Spese invio avviso scadenza	Euro 2,50 (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto)
		Invio produzione comunicazioni di trasparenza	Recupero spese postali
		1° e 2° sollecito pagamento	Euro 15,00
		Spese invio diffida	Euro 15,00
		Attestazione pagamento / dich. interessi pagati	Euro 5,00
		Rilascio dichiarazioni varie per c/cliente o riproduzione documenti in genere	Minimo Euro 20,00; massimo Euro 50,00
		Riproduzione documenti in genere.	Minimo Euro 20,00; massimo Euro 50,00.
		Commissione per dichiarazione di sussistenza di credito/debito	Euro 120,00
		Spesa per dichiarazione consistenza rapporti	Euro 20
		Commissione per estinzione anticipata/rimborso parziale	Max. 1% del capitale residuo – nei casi previsti dalla normativa vigente
		Nessun importo può essere addebitato al cliente relativamente alla predisposizione, produzione, spedizione. o altre spese comunque denominate relative alle comunicazioni di cui agli articoli 7 – esclusivamente per persone fisiche – (estinzione anticipata), 8 (portabilità del mutuo – surrogazione) e 13, commi da 8 – sexies a 8 – terdecies (cancellazione ipoteca) del Decreto Legge n.7 del 31 gennaio 2007, convertito con modifiche in legge n.40 del 2 aprile 2007.	

"MUTUO CHIROGRAFARIO TASSO FISSO"

Aggiornato al 01/07/2019

		Commissione di rinegoziazione	1 per mille sull'importo capitale residuo, minimo Euro 100,00
		Commissione rinuncia mutuo deliberato	Euro 250,00 (dopo l'invio lettera concessione)
PIANI DI AMMORTAMENTO		Tipo di ammortamento	Francese
		Tipologia di rata	Costante
		Periodicità delle rate	Mensile
		Calendario per il calcolo interessi	Anno civile
		Gli interessi di preammortamento, intercorrenti tra il giorno dell'erogazione e la fine del mese in corso verranno recuperati unitamente alla prima rata.	

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

(calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato non fosse inferiore al tasso minimo)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 50.000,00 di capitale
6,00%	3	€ 1.521,25

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.suedtirolbank.eu)

Servizi accessori

Le polizze assicurative scoppio-incendio (ed eventualmente quelle vita) dovranno essere stipulate direttamente dal cliente, a suo carico, con compagnia benevisa alla Banca.

Altre spese da sostenere

Imposta sostitutiva:

- quella vigente. Attualmente nella misura fissa dello 0,25% ;
- 2,00% per acquisto o ristrutturazione di immobile privo delle caratteristiche "prima casa".

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria:
 - Il cliente deve presentare tutta la documentazione richiesta per poter completare l'istruttoria del mutuo. L'iter di delibera si conclude, a seconda dell'importo di mutuo, entro un massimo di 30 giorni lavorativi. Ottenuta l'autorizzazione, il richiedente del mutuo e gli eventuali garanti vengono invitati a presentare (iscrivere, costituire) le garanzie convenute, se previste, e a firmare la documentazione contrattuale. Per i mutui di competenza del Consiglio d'Amministrazione la conclusione dell'iter autorizzativo dipende dalla data in cui si riunisce il Consiglio d'Amministrazione.
- Disponibilità dell'importo:

Foglio informativo n.1/2019 MT0002

“MUTUO CHIROGRAFARIO TASSO FISSO”

Aggiornato al 01/07/2019

- raccolte le garanzie e le firme, il finanziamento viene liquidato entro un massimo di 2 giorni lavorativi mediante accredito su c/c intestato ai mutuatari o mediante rilascio di assegno circolare.

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 dell’Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/home>), oppure accedendo ai siti degli Uffici pubblici locali.

Estinzione anticipata, Portabilità, Reclami

Estinzione anticipata

Se il cliente riveste la qualità di consumatore (ai sensi dell’art. 3 d.lgs. 206/2005 e successive modifiche e integrazioni) può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, tutto o in parte, l’importo dovuto al finanziatore; trova applicazione l’indennizzo di cui all’art. 125 sexies del d.lgs. 385/1993 (testo Unico Bancario)

L’estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

La banca potrà, da parte sua, recedere dal contratto di mutuo, dando un preavviso di 15 giorni.

La Banca intende risolto il contratto e chiede l’immediato rimborso del credito residuo ai sensi dell’art. 1456 c.c. qualora:

- il finanziato
 - a) non provveda al puntuale integrale pagamento anche di una sola rata di rimborso, salvo quanto disposto dall’art. 1525c.c.;
 - c) abbia diminuito, per fatto proprio, le garanzie che aveva date e/o non abbia dato le garanzie che aveva promesse ai sensi dell’art. 1186 del c.c.;
 - d) e/o il terzo datore di pegno non ottemperi agli obblighi di integrazione della garanzia di cui all’art. 5 comma 4 del contratto di pegno;
 - e) fosse soggetto ad eventi pregiudizievoli quali, a puro titolo esemplificativo, protesti, pignoramenti, procedimenti esecutivi.
- Gli eventuali garanti subiscano anche un solo protesto o procedimento conservativo o esecutivo o ipoteca giudiziale o compiano qualsiasi atto che diminuisca la loro consistenza patrimoniale o economica

Nel caso che al finanziato fossero concessi anche altri finanziamenti, la risoluzione invocata per questo rapporto autorizzerà la banca a risolvere anche gli altri rapporti di finanziamento anche nel caso in cui questi fossero in regola.

Spese ed oneri

Le spese di istruttoria vengono conteggiate indipendentemente dall’effettivo utilizzo e vengono addebitate annualmente.

Tutte le remunerazioni per i servizi resi dalla banca, nonché tutte le spese, anche quelle per il realizzo stragiudiziale e/o giudiziale dei propri diritti di credito da parte della banca nei confronti del cliente, e ogni onere fiscale di qualsiasi genere presente e futuro sono a carico del cliente.

Il cliente autorizza la banca ad addebitare tutte le spese, le provvigioni e ogni altro genere inerente a questo contratto di affidamento sul suo conto corrente collegato.

Foglio informativo n.1/2019 MT0002

"MUTUO CHIROGRAFARIO TASSO FISSO"

Aggiornato al 01/07/2019

Modifica delle condizioni contrattuali

Nei contratti di durata la facoltà di modifica unilaterale può essere convenuta esclusivamente per le clausole non aventi ad oggetto i tassi di interesse, sempre che sussista un giustificato motivo.

La banca deve trasmettere al cliente una proposta di modifica con un preavviso di 2 mesi.

Entro tale data il cliente ha diritto di recedere dal rapporto senza spese e di ottenere, in sede di liquidazione dello stesso, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate (ai sensi dell'art. 118 del T.U. Bancario, d.lgs. 385/93 nella formulazione vigente).

Solidarietà, indivisibilità e comunione

Gli obblighi derivanti dal presente contratto di affidamento si trasferiscono agli eredi ed altri aventi causa in forma indivisibile e solidale.

La banca può agire direttamente e non solo in via sussidiaria sui beni personali di ciascuno dei coniugi in comunione legale nella misura della metà del credito, quando i beni della comunione non sono sufficienti a soddisfare i debiti nascenti da questo contratto (in deroga all'art. 190 cod. civ.)

Norme a tutela del consumatore

Se il cliente riveste la qualità di consumatore, la facoltà di compensazione è esclusa se non espressamente approvata dal cliente (ai sensi dell'art. 3 d.lgs. 206/2005 e successive modifiche e integrazioni).

La banca esercita il suo diritto di recesso, sospensione o riduzione con un preavviso di 14 giorni.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

10 giorni lavorativi

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, via Esperanto, 1 – 39100 – Bolzano. La banca risponde entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it

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.
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 un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

“MUTUO CHIROGRAFARIO TASSO FISSO”

Aggiornato al 01/07/2019

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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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 sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) **	<p>Tasso di interesse rilevato ogni tre mesi dalla Banca d'Italia per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.</p> <p>Dal 14 maggio 2011 il limite oltre il quale gli interessi sono ritenuti usurari è calcolato aumentando il Tasso Effettivo Globale Medio di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali (vedi Comunicato del Dipartimento del Tesoro del 18 maggio 2011). Tale metodo di calcolo è stato introdotto dal d.l. 70/2011, che ha modificato l'art. 2, comma 4 della legge 108/96, che determinava il tasso soglia aumentando il TEGM del 50 per cento come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.</p>