

Foglio informativo n.1/2019 "MUTUO IPOTECARIO PG" MT0004

MUTUO IPOTECARIO – PERSONE GIURIDICHE

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.

Cos'è il mutuo ipotecario e fondiario

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad 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 mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il mutuo si dice "fondiario" quando l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore del bene ipotecato (salvo eventuali finanziamenti già in essere). Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate dal cliente garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze assicurative). Il mutuo fondiario permette al cliente di usufruire di onorari notarili ridotti e di un regime fiscale agevolato, secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973 e successive modificazioni ("Disciplina delle agevolazioni tributarie").

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

Mutuo 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 è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo a tasso variabile indicizzato BCE

In caso di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, la banca offre ai clienti la facoltà di stipulare il contratto a tasso variabile, indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca centrale europea.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti i seguenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese);
- la banca può risolvere il contratto per ritardato pagamento delle rate, quando lo stesso si sia verificato anche una sola volta. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo;
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto;
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La guida pratica al mutuo, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della Banca <http://www.suedtirolbank.eu> e presso i locali della banca.

REQUISITI DI ACCESSO PER IL MUTUO IPOTECARIO – FONDIARIO

L'erogazione del finanziamento è soggetta a valutazione degli Organi Deliberanti della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: Euro 100.000,00

Costo totale del credito: Euro 13.719,72

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 113.719,72

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,235%

Mutuo prima casa.

Il finanziamento esposto è stato calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 5,00% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni, spese incasso rata mensili (Euro 2,00), imposta sostitutiva 0,25% (D.P.R. 601/1973) e spese istruttoria applicate nella misura massima dell'1%. Sono inclusi nel calcolo un premio annuo per la polizza incendio pari a Euro 150,00, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo, le spese mensili per la tenuta conto (Euro 6,00), nonché le spese di perizia nella misura pari a Euro 250,00.

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 del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'60,00% del valore di stima dell'immobile
	Durata	Da 18 a 180 mesi
TASSI FISSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso interesse nominale massimo 6% in ragione d'anno.
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato.
	Tasso di mora	Tasso di interesse nominale in corso maggiorato del 3,00 %
TASSI VARIABILI	Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di indicizzazione, rilevato il primo giorno lavorativo del periodo di riferimento, cui è aggiunto uno spread massimo del 5% in ragione d'anno. Adeguamento mensile del tasso, per i mutui con periodicità rata mensile, con valuta il primo giorno lavorativo di decorrenza del periodo di riferimento.
	Parametro di indicizzazione	Media mese precedente dell'Euribor 3 mesi /365, valuta data di stipula, arrotondato allo 0,125 superiore. Il tasso d'interesse viene pubblicato, di norma, su "Il Sole 24 Ore", moltiplicato per il coefficiente 365/360 (colonna "365" de "Il Sole 24 Ore). In mancanza di rilevazione dell'Euribor da parte del Comitato di Gestione dell'Euribor (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), sarà utilizzato il LIBOR dell'euro sulla piazza di Londra. Tasso BCE (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea). L'adeguamento del tasso viene effettuato ogni qualvolta la Banca Centrale Europea ridefinisce il tasso e la corrispondente decorrenza. In caso di parametro di indicizzazione negativo, la banca applica, in sostituzione, un tasso pari allo 0% (zero per cento), al quale è aggiunto lo spread concordato.
	Spread	Massimo 5,00 %
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato.
	Tasso di mora	Tasso di interesse nominale in corso maggiorato del 3%, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura.
TASSO MISTO	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso: fisso per il primo periodo, massimo 5% in ragione d'anno. Alla scadenza del periodo fisso, parametro di indicizzazione, rilevato il primo giorno lavorativo del periodo di riferimento + spread massimo di

			<p>5%in ragione d’anno.</p> <p>Adeguamento mensile del tasso, per i mutui con periodicità rata mensile, con valuta il primo giorno lavorativo di decorrenza del periodo di riferimento.</p>
	Parametro di indicizzazione		<p>Media mese precedente Euribor 3 mesi /365, valuta data di stipula, arrotondato allo 0,125 superiore.</p> <p>Il tasso d’interesse viene pubblicato, di norma, su “Il Sole 24 Ore”, moltiplicato per il coefficiente 365/360 (colonna “365” de “Il Sole 24 Ore). In mancanza di rilevazione dell’Euribor da parte del Comitato di Gestione dell’Euribor (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), sarà utilizzato il LIBOR dell’euro sulla piazza di Londra.</p> <p>In caso di parametro di indicizzazione negativo, la banca applica, in sostituzione, un tasso pari allo 0% (zero per cento), al quale è aggiunto lo spread concordato.</p>
	Spread		Massimo 5,00 %
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato.
	Tasso di mora		Tasso di interesse nominale in corso maggiorato del 3%, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull’usura.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Max. 1%, calcolato sull’importo del mutuo – minimo Euro 500,00, trattenuti all’erogazione
		Perizia tecnica	<p>Si distingue a seconda della tipologia di immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ unità immobiliari a destinazione civile (“perizie retail”) prevista nella misura massima di Euro 250,00*; ▪ unità immobiliari a destinazione diversa da quella civile (“perizie corporate”) prevista a seconda dell’importo del finanziamento richiesto: <ul style="list-style-type: none"> - fino a Euro 250.000 - massimo Euro 488,00*; - tra Euro 250.000 e Euro 500.000 – massimo Euro 732,00*; - tra Euro 500.000 e Euro 1.000.000 – massimo Euro 1.098,00*; - tra Euro 1.000.000 e Euro 1.500.000 – massimo Euro 1.464,00*; - superiore a Euro 1.500.000 – massimo Euro 1.830,00*. <p>Stato avanzamento lavori, per singola ispezione Euro 250,00*.</p> <p>i costi vengono recuperati all’atto di erogazione del mutuo. A carico del cliente, anche se il</p>

			finanziamento non viene perfezionato. (* Importo comprensivo di IVA)
		Spese trasferta funzionario	In caso di stipula fuori dal comune di Bolzano purchè entro il confine provinciale (BZ), possono essere addebitate nella misura massima di Euro 350,00; 1% dell'importo erogato – min. Euro 500,00 in tutti gli altri casi.
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 20,00
		Commissione per estinzione anticipata/rimborso parziale	Max. 1% del capitale residuo (nei casi consentiti dalla normativa vigente)
		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)
		Accollo mutuo	1% del capitale residuo
		Rinegoziazioni	Atti di rinegoziazione, 1% capitale residuo - min. Euro 100,00 per: – riduzione durata

Foglio informativo n.1/2019 “MUTUO IPOTECARIO PG” MT0004

MUTUO IPOTECARIO – PERSONE GIURIDICHE

Aggiornato al 01/07/2019

		Variazione/restrizione ipoteca	<ul style="list-style-type: none"> - prolungamento durata - cambio tipologia tasso Euro 400,00, oltre le spese notarili, per: <ul style="list-style-type: none"> - estensione / riduzione - cancellazione / affranco - svincolo bene da ipoteca - rinnovo (La cancellazione ipoteca con procedura semplificata è gratuita – L. 40/2007 Decreto Bersani).
PIANI DI AMMORTAMENTO		Tipo di ammortamento	Francese
		Tipologia di rata	Costante
		Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale o annuali
		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.	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01/07/18	-0,33% arr. al 2°decimale
01/06/18	-0,33% arr. al 2°decimale
01/05/18	-0,33% arr. al 2°decimale

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 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 (*)
5,00%	10	€ 1.060,75	€ 1.142,45	€ 982,83
5,00%	15	€ 790,86	€ 885,07	€ 701,99

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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

Altre spese da sostenere

Al momento della stipula il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

ADEMPIMENTI NOTARILI	Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e concordata con il notaio rogante.
ASSICURAZIONE IMMOBILE	Obbligatoria a carico del cliente polizza assicurativa contro i danni da incendio, scoppio e da caduta di fulmine.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	0,25% in base alla normativa vigente
TASSE IPOTECARIE	Il relativo importo viene corrisposto direttamente al notaio.

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria

Il cliente deve presentare tutta la documentazione richiesta per poter completare la richiesta di mutuo. L'iter di delibera si conclude, a seconda dell'importo di mutuo, entro un termine massimo di 45 giorni lavorativi. Ottenuta l'autorizzazione, il richiedente del mutuo e gli eventuali garanti vengono invitati a presentare (iscrivere, costituire) le garanzie convenute e firmare la documentazione contrattuale.

Disponibilità dell'importo

Raccolte le garanzie e le firme, il finanziamento viene liquidato entro un termine massimo di 2 giorni lavorativi, mediante accredito sul c/c intestato al cliente ovvero mediante il rilascio di un 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

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni, corrispondendo la penale, se prevista. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – in unica soluzione – prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario 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 onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del capitale anticipato.

Portabilità del mutuo.

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

10 giorni lavorativi dall'estinzione del finanziamento.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, in via Esperanto, 1 – 39100 – Bolzano oppure tramite PEC al seguente indirizzo: reclami@pec.suedtirolbank.eu. La banca risponde entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i predetti 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.
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.</p> <p>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>