

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

**Informazioni sulla banca**

Südtirol Bank S.p.A. - AG

Sede legale: Via Esperanto, 1 - 39100 - Bolzano

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

Email: [info@suedtirolbank.eu](mailto:info@suedtirolbank.eu) - Sito internet: [www.suedtirolbank.eu](http://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 Consulente Finanziario (nome e cognome – indirizzo/sede legale)

\_\_\_\_\_

Dati iscrizione albo \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_

Si precisa che il cliente non deve riconoscere al soggetto convenzionato alcun costo od onere aggiuntivo rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

**Che cos'è 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 contratti di credito immobiliare 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 parametri di indicizzazione 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 dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

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.

In casi particolari è possibile scegliere una rata costante; qualora l'ammortamento con rata costante non fosse sufficiente ad ammortizzare il capitale residuo entro il 25-esimo anno, il mutuatario è tenuto a corrispondere in un'unica soluzione alla scadenza dell'ultima rata, il capitale residuo (il quale in ogni caso, al momento della stipula non potrà essere superiore al 20% del capitale erogato inizialmente; inoltre, se nel corso dell'ammortamento il predetto capitale residuo alla scadenza dovesse superare la soglia summenzionata, sarà facoltà della banca adeguare in aumento l'importo delle rate costanti da corrispondere con conseguente ricalcolo del piano di ammortamento.

### **Finanziamento a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a 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.

### **Finanziamento 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.

## **Altro**

### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

#### Mutuo a tasso fisso

Il rischio principale è quello di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

#### Mutuo a tasso variabile

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti i seguenti:

- un aumento imprevedibile dell'importo delle rate dovuto all'aumento del parametro di indicizzazione;
- non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato nel caso in cui il tasso applicato (somma del parametro di indicizzazione e dello spread) fosse inferiore al tasso minimo applicato (floor).

#### Mutuo a tasso misto

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti i seguenti, nel caso in cui la tipologia di mutuo preveda un tasso fisso iniziale e un successivo tasso variabile:

- lo svantaggio iniziale è di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato;
- il valore del tasso applicato nel periodo successivo, calcolato in base a parametri contrattualmente definiti, non può essere conosciuto in fase contrattuale.

Per saperne di più:

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

## 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 massima 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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80,00% del valore di stima dell'immobile
	Durata	Da 18 a 300 mesi
	Garanzie accettate	Il mutuo dovrà essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile. Il valore dell'immobile è determinato dalla perizia eseguita da un perito indipendente, di fiducia della Banca, i cui costi, a carico del cliente, sono previsti nella misura massima di Euro 270,00* [Importo comprensivo di IVA].
	Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Tasso fisso: 6,00% max. Il tasso di riferimento è contrattualmente stabilito; quello applicato al singolo contratto al momento della stipula potrà essere diverso da quello riportato.</p> <p>Tasso variabile: 6,00% max. Il tasso di interesse è pari alla media del mese precedente dell'Euribor 3 mesi (365) in essere per valuta al momento della stipula e successivamente aggiornato il primo giorno lavorativo di ogni mese. Il tasso è arrotondato allo 0,125 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Media 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.</p> <p>Tasso misto Il tasso di interesse applicato e contrattualmente concordato, è composto da un tasso di riferimento fisso e da un tasso di interesse variabile, come sopra illustrati.</p> <p>Tasso BCE Il tasso di interesse è pari al Tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali con la Banca Centrale Europea, in esser per valuta data stipula e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è maggiorato dello spread contrattualmente previsto. L'indicizzazione al Tasso di Rifinanziamento BCE può essere applicata ai soli Mutui prima casa.</p>
	Parametro di indicizzazione	Tasso variabile - Euribor a tre mesi

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

			<p>- Tasso di rifinanziamento "BCE"</p> <p>Tasso misto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Euribor a tre mesi/365</li> <li>- Parametro di riferimento</li> </ul> <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		<p>Tasso fisso: Max. 6,00 % (costituisce il parametro di riferimento)</p> <p>Tasso variabile: 5,00 % applicato al parametro di indicizzazione</p> <p>Tasso misto: tasso fisso 6,00 % (parametro di riferimento) tasso variabile 5,00 % applicato al parametro di indicizzazione</p>
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Max. 1%, calcolato sull'importo del mutuo – minimo Euro 250,00, trattenuti all'erogazione
		Perizia tecnica	Vedere sezione "Garanzie accettate"
		Assicurazione immobile obbligatoria	Il cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa incendio fabbricati (pari almeno all'importo erogato), che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il fabbricato – da vincolarsi in favore della banca
		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 comunicazioni	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	Minimo Euro 20,00; massimo Euro 50,00

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

	riproduzione documenti in genere	
	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	Nessun costo
	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.	
	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  Variazione/restrizioni e ipoteca	Atti di rinegoziazione, 1% capitale residuo - min. Euro 100,00 per: <ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione durata</li> <li>- prolungamento durata</li> <li>- cambio tipologia tasso</li> </ul> Euro 400,00, oltre le spese notarili, per: <ul style="list-style-type: none"> <li>- estensione / riduzione</li> <li>- cancellazione / affranco</li> <li>- svincolo bene da ipoteca</li> <li>- rinnovo</li> </ul> (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 annuale

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

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
5,00%	20	€ 660,01	€ 765,67	€ 563,04
5,00%	25	€ 584,64	€ 699,00 €	€ 480,84

(\*) 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. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.suedtirolbank.eu](http://www.suedtirolbank.eu))

### SERVIZI ACCESSORI

Obbligatoria a carico del cliente polizza assicurativa contro i danni da incendio, scoppio e da caduta di 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	3 (tre) punti in più del tasso in vigore
Sospensione pagamento rate	Non prevista
Adempimenti notarili	Posti a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e concordata con il notaio rogante.
Imposta di registro	Da corrispondere in conformità a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

**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.

**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 2 giorni dalla richiesta.

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

- Ultime 2 dichiarazioni fiscali e ultimi 2 CU o 730 o Unico
- Ultime 2 buste paga
- Documentazione attestante il patrimonio immobiliare
- Documentazione attestante la motivazione di richiesta del credito
- Concessione edilizia
- Fotocopia documentazione attestante gli eventuali acconti versati in caso di acquisto immobile
- Eventuale contratto preliminare di compravendita
- In caso di surroga, contratto originale del mutuo

Può essere richiesta ulteriore documentazione in casi specifici.

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI****Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 15 giorni 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.

**Portabilità del mutuo.**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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**

10 giorni lavorativi dall'estinzione del finanziamento.

**Reclami e composizione stragiudiziale delle controversie**

La Banca osserva, nei rapporti con la Clientela, le disposizioni di cui al Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e sue successive integrazioni e modificazioni (Testo unico delle leggi Bancarie e creditizie) e le relative disposizioni di attuazione.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

I reclami vanno inviati in forma scritta all'ufficio reclami della Banca IN via Esperanto, 1 – 39100 Bolzano (BZ) oppure alla PEC [reclami@pec.suedtirolbank.eu](mailto:reclami@pec.suedtirolbank.eu). Per reclami presentati la Banca risponde entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo di cui trattasi. Per i servizi di pagamento i tempi massimi di risposta sono 15 giorni lavorativi dalla ricezione del reclamo.

Se non è soddisfatto della risposta fornita ovvero non ha ricevuto risposta entro i termini anzidetti, il Cliente può presentare ricorso ai seguenti organismi:

*Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitroBancarioFinanziario.it](http://www.arbitroBancarioFinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;

*Conciliatore BancarioFinanziario*. 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 BancarioFinanziario (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](http://www.conciliatorebancario.it).

In alternativa al Conciliatore Bancario, il Cliente può rivolgersi ad uno degli Organismi di Mediazione, specializzati in materia Bancaria.

Rimane impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente, previo esperimento del procedimento di mediazione.

### 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 ritardato pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio crediti. Per esempio, se il finanziamento è garantito da ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

<b>Glossario</b>	
Imposta di registro	Imposta dovuta per la registrazione di una scrittura, privata o pubblica, commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.
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.
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.
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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO-FONDIARIO

Foglio informativo n. 002/2022 - MUTUO IPOTECARIO TF offerto ai consumatori

	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>

Südtirol Bank S.p.A. - AG