

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO RISPARMIO CASA**

Foglio informativo n.1/2019 “MUTUO BAUSPAREN - MT0005”

Aggiornato al 14/11/2019

**Informazioni sul Finanziatore**

Südtirol Bank AG - Alto Adige Banca Spa  
 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)  
 PEC: [altoadigebancaspa@legalmail.it](mailto:altoadigebancaspa@legalmail.it)  
 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.

**Che cos’è il “mutuo risparmio casa”**

Il mutuo risparmio casa con garanzia è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). La sua durata va da un minimo di 18 mesi ad un massimo di 20 anni. Si definisce ipotecario perché può essere assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

I fondi vengono messi a disposizione dalla Provincia Autonoma di Bolzano.

Il cliente che soddisfa i requisiti normativi previsti, lo richiede per l’acquisto, la costruzione o il recupero della prima casa di abitazione.

Con il contratto di mutuo la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, o con un rimborso “bullet”. Le rate possono essere mensili, o semestrali.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO RISPARMIO CASA

Foglio informativo n.1/2019 "MUTUO BAUSPAREN - MT0005"

Aggiornato al 14/11/2019

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

## 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.

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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: Euro 100.000,00**  
**Importo totale dovuto dal cliente: Euro 112.316,00**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,1920%**

#### **Mutuo prima casa.**

Il finanziamento esposto è stato calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 1,0% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni, spese incasso rata mensili (Euro 0,00), imposta sostitutiva 0,00% (D.P.R. 601/1973) e spese istruttoria non previste. Sono inclusi nel calcolo un premio annuo per la polizza incendio, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo, le spese mensili per la tenuta conto (Euro 6,00), nonché le spese trasferta funzionario pari a € 500,00.

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 RISPARMIO CASA**

Foglio informativo n.1/2019 "MUTUO BAUSPAREN - MT0005"

Aggiornato al 14/11/2019

VOCI		COSTI	
Importo massimo finanziabile		mass. doppio del capitale accumulato nel fondo pensione, per richiedente singolo, min. euro 15.000 – mass. euro 200.000, richiedente congiunti/ coppie di fatto: min. euro 30.000 – mass. euro 300.000	
Durata		Da 18 a 240 mesi	
Valute disponibili		Euro	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		1,00%
	Parametro di indicizzazione		Assente
	Tasso di mora		3,00%
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Gratuita
		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	Euro 0,00
		Spese invio avviso scadenza	Euro 0,00 (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto)
		Invio comunicazioni	Recupero spese postali
		1° e 2° sollecito pagamento	Euro 0,00
		Spese invio diffida	Euro 0,00
		Attestazione pagamento / dich. interessi pagati	Euro 0,00
		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	Gratuita

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO RISPARMIO CASA**

Foglio informativo n.1/2019 "MUTUO BAUSPAREN - MT0005"

Aggiornato al 14/11/2019

	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	Rinegoziazione non prevista
	Commissione rinuncia mutuo deliberato	Euro 0,00 (dopo l'invio lettera concessione)
	Accollo mutuo	0% del capitale residuo
	PIANI DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento
Tipologia di rata		Costante
Periodicità delle rate		Mensile, semestrale
Tipo calendario		giorni commerciali / 360
Tipo preammortamento		pagamento alla scadenza
Periodicità preammortamento		Mensile, semestrale
Tipo calendario preammortamento		giorni commerciali / 360

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
1,00%	20	€ 467,98

(\*) 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).

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO RISPARMIO CASA

Foglio informativo n.1/2019 "MUTUO BAUSPAREN - MT0005"

Aggiornato al 14/11/2019

## SERVIZI ACCESSORI

### Assicurazione

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

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.

## 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

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO IPOTECARIO RISPARMIO CASA

Foglio informativo n.1/2019 "MUTUO BAUSPAREN - MT0005"

Aggiornato al 14/11/2019

- 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 senza preavviso, 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

I reclami vanno inviati a "Südtirol Bank - Ufficio Reclami" in via Esperanto, 1 – 39100 – Bolzano oppure tramite PEC al seguente indirizzo: [reclami@pec.suedtirolbank.eu](mailto:reclami@pec.suedtirolbank.eu), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

- **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 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](http://www.conciliatorebancario.it).

### 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 credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI  
MUTUO IPOTECARIO RISPARMIO CASA**

Foglio informativo n.1/2019 "MUTUO BAUSPAREN - MT0005"

Aggiornato al 14/11/2019

**Legenda**

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 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)	Tasso di interesse rilevato ogni tre mesi dalla Banca d'Italia per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. 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.

**Südtirol Bank A.G. – Alto Adige Banca Spa.**