

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI MUTUO IPOTECARIO FIRST A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione legale: Banca Popolare dell'Alto Adige Spa
Sede legale e amministrativa: Via del Macello, 55 – 39100 Bolzano
Telefono: 800 585 600 **Email:** gsinfo@volksbank.it **PEC** segreteria@pec.volksbank.it
Indirizzo del sito internet: www.volksbank.it
Ubicazione server del Centro Servizi: Padova
Codice Banca ABI: 5856-0
Codice BIC: BPAAIT 2B
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia: 5856
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese (cod. fiscale/P. Iva): 00129730214
Autorità di controllo: Banca d'Italia con sede in Via Nazionale 91 – 00184 Roma
Sistema di garanzie cui la Banca aderisce: Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interbancario di tutela dei Depositi

CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO

Il mutuo ipotecario a tasso fisso è un finanziamento a medio/lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 19 mesi a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ad uso abitativo. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità. Il mutuo deve essere garantito da ipoteca. Per questo si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso per tutta la durata del mutuo. Le rate possono essere mensili.

I RISCHI

Nel mutuo a tasso fisso rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso d'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.

REQUISITI

Requisiti per la concessione di questo mutuo: clientela privata, valutazione positiva della capacità di rimborso.

Per saperne di più: La **Guida pratica "Comprare una casa – il mutuo ipotecario"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della banca www.volksbank.it e presso tutte le filiali della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO****Mutuo durata 20 anni senza polizza facoltativa (%)***

Importo totale del credito:
€ 200.000,00

Costo totale del credito:
€ 107.957,73

Importo totale dovuto dal cliente:
€ 307.957,73

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) in %.

4,876

Mutuo durata 20 anni con polizza facoltativa (%)**

Importo totale del credito:
€ 200.000,00

Costo totale del credito:
€ 116.169,15

Importo totale dovuto dal cliente:
€ 316.169,15

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) in %.

5,415

* Il TAEG indicato si riferisce ai seguenti dati: importo del mutuo = 200.000,00 euro - periodicità della rata = mensile - provvigione una tantum 1,000% - spese incasso rata: 2,00 euro – spese di relazione tecnica: 300,00 euro – imposta sostitutiva: 0,25% dell'importo del mutuo – spese di assicurazione: 2.350,00 euro (importo stimato applicando il tasso di premio lordo dello 0,5875 per mille all'importo del mutuo, moltiplicato per gli anni di durata del contratto).

3,750 SPREAD in percentuale in aggiunta al indice di riferimento IRS
20 anni

4,450 TAN (tasso annuale nominale) in percentuale

** il TAEG indicato si riferisce ai dati di cui sopra. Si ipotizza la firma di una polizza assicurativa facoltativa a copertura del debito residuo – premio per la polizza 8.211,42 Euro.

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

L'unica polizza obbligatoria per ottenere il finanziamento è la polizza incendio / scoppio sull'immobile a garanzia del mutuo.

Altra/e polizza/e assicurativa/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile
	Durata massima (incluso periodo di preammortamento) Durata massima del periodo di preammortamento	30 anni 18 mesi
	Garanzie accettate	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca sull'immobile. È necessaria la stima del bene immobile offerto in garanzia, ubicato esclusivamente in Italia. Le stime vengono elaborate sia da periti interni che con l'ausilio di società qualificate e certificate nell'ambito della valutazione immobiliare, oltre che di periti iscritti negli appositi albi professionali al costo esposto nella sezione "spese" • Fidejussione • Pegno
	Valute disponibili	Euro
TASSI	Tasso di interesse annuo nominale (TAN) Indice di riferimento EurIRS	<p>Il tasso di interesse è pari alla quotazione dell'IRS (Interest Rate Swap traducibile come "tasso di scambio degli interessi") lettera dell'Euro (EurIRS, Euro Interest Rate Swap) a 10 anni (IRS 10Y) per mutui di durata fino a 15 anni, ovvero, pari alla quotazione dell'IRS lettera dell'Euro (EurIRS) a 20 anni (IRS 20Y) per mutui di durata oltre i 15 anni, se positiva, pubblicata, di norma, sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondato allo 0,10 superiore maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>Rilevazione EurIRS: Per importi > 1 mio €: rilevazione della giornata precedente al giorno di stipula. Per importi < 1 mio €: rilevazione ultimo giorno lavorativo del mese che precede il mese di sottoscrizione</p> <p>L'EurIRS è un indice di riferimento rilevato quotidianamente, per la valuta Euro (EURIRS), da ICE Benchmark Administration Limited – IBA con sede</p>



		<p>nel Regno Unito (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). Per una miglior descrizione dell'indice di riferimento o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet dell'amministratore del indice – ICE Benchmark Administration Limited – IBA (www.theice.com/iba).</p> <p>In caso di un indice di riferimento di segno negativo, viene applicato il valore 0,00% ed il tasso di interesse che regolerà il periodo di interessi successivo sarà pari allo spread.</p> <p>Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per la durata del tasso fisso stabilita nel contratto. Lo svantaggio è non potere usufruire di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.</p>
	Indice di riferimento	IRS (Interest Rate Swap) lettera, arrotondato al successivo 0,10 a seconda della durata del mutuo.
	Spread	Lo spread viene definito a seconda della durata del mutuo e della percentuale finanziata del valore dell'immobile (massimo 6,000 punti percentuali)
	Tasso d'interesse di preammortamento	Stesso valore del tasso di interesse annuo nominale
	Giorni di calcolo interessi convenzionali	anno commerciale (360 giorni)

SPESE	Spese per la stipula contratto (trattenute all'erogazione)	Istruttoria	0,00 euro
		Relazione tecnica Importo del mutuo: fino 400.000,00 Euro oltre 400.000,00 Euro	300,00 Euro 400,00 Euro
		Provvigione una tantum (sull'importo finanziato)	1,000% dell'importo finanziato
		Spese firma contratto in Austria	750,00 euro
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0,00 euro
		Incasso rata con addebito automatico in conto corrente (per ciascuna rata)	2,00 euro
		Invio comunicazioni: sono previste le seguenti frequenze, modalità di fornitura e le seguenti spese a carico del mutuatario per l'invio delle comunicazioni collegate al presente prodotto. Si elencano inoltre le comunicazioni gratuite che la banca invia al mutuatario in base a specifici obblighi normativi. Per l'invio di ogni documento con modalità cartacea la banca addebita al	

	cliente a titolo di recupero spese, le spese postali convenute nel contratto di conto corrente. Le spese per l'invio delle comunicazioni della banca relative a tutti i rapporti del mutuatario vengono addebitate sul rapporto principale (conto corrente o libretto di risparmio)		
	Documenti obbligatori		
	Documento	Frequenza e modalità di fornitura	Spese
	Documento di sintesi periodico e rendiconto	Invio annuale in forma cartacea	0,00 euro
	Sollecito/Comunicazione dati a sistemi di informazione creditizia	Per evento invio in forma cartacea	0,00 euro
	Sollecito	Per evento invio in forma cartacea	10,00 euro
	Proposta di modifica unilaterale	Per evento invio in forma cartacea	0,00 euro
	Documenti facoltativi		
	Avviso di scadenza e quietanza pagamento	Ad ogni scadenza rata se non pagata tramite SDD e ad ogni pagamento rata invio in forma cartacea	0,00 euro
	Ristampa quietanze Certificazione interessi	Su richiesta consegna in forma cartacea in filiale	10,00 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento francese	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile Su richiesta: 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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile in euro per 100.000,00 di capitale
3,650%	10 anni	€ 995,90
3,950%	15 anni	€ 737,18
4,450%	20 anni	€ 629,95
4,850%	25 anni	€ 575,88

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.volksbank.it).

Le condizioni economiche indicate nel presente Foglio Informativo saranno comunque e sempre applicabili solo nel rispetto del limite massimo del TEG relativo alle specifiche operazioni, di cui alla legge sull'usura 108/96 nella versione vigente.

Nel caso che il mutuo/prestito rateale sia oggetto di annunci pubblicitari che offrono il beneficio di condizioni più favorevoli rispetto a quelle contenute nel presente foglio informativo, il termine per avvalersi delle facoltà promozionali è quello indicato nell'annuncio stesso.

SERVIZI ACCESSORI

Servizi accessori obbligatori:

Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere un contratto di assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed altri eventuali rischi per un importo pari al valore del bene. La validità della copertura deve protrarsi fino alla scadenza del finanziamento oppure la polizza deve contenere una clausola che ne preveda, alla scadenza, la proroga automatica fino alla scadenza del finanziamento.

Il Cliente ha la facoltà di scegliere se avvalersi di una polizza collocata dalla Banca o, in alternativa, di una polizza collocata da primaria impresa di assicurazione con sicura solvibilità, con vincolo a favore della Banca, avente i requisiti e le caratteristiche richieste dalla Banca

Servizi accessori facoltativi:

Il cliente può aderire ad una polizza assicurativa facoltativa a copertura del debito residuo.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. In caso di successivo recesso dalla polizza assicurativa incendio, fulmine e scoppio è obbligatorio per il cliente sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del mutuo con primaria impresa di assicurazione di sicura solvibilità; l'immobile ipotecato deve essere assicurato fino alla concorrenza del valore del bene e la polizza deve essere vincolata a favore della Banca. La mancata sottoscrizione della polizza assicurativa incendio, scoppio potrebbe costituire causa di risoluzione del contratto di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora:	4,00 punti percentuali di maggiorazione sul tasso d'interesse annuo nominale; giorni di calcolo interessi moratori: anno civile (365 giorni)
Sospensione pagamento rate:	Massimo 100,00 euro
Variazione/cancellazione/svincolo ipoteca:	Massimo 200,00 euro
Accollo mutuo:	200,00 euro
Rinegoziazione:	Massimo 100,00 euro
Rinegoziazione ai sensi dell'art. 120 quater T.U.B.:	0,00 euro
Decurtazione / proroga piano d'ammortamento	

Variazione piano personalizzato:	50,00 euro
Portabilità mutuo:	0,00 euro
Cancellazione ipoteca ai sensi dell'articolo 40 bis T.U.B.:	0,00 euro
Adempimenti notarili:	Le spese notarili sono fatturate direttamente al cliente mutuatario dal notaio incaricato dallo stesso e comprendono anche le spese relative all'iscrizione dell'ipoteca e le tasse ipotecarie
Assicurazione immobile:	Viene richiesta polizza assicurativa contro danni causati da incendio, scoppio e fulmine. La spesa è convenuta nel contratto di assicurazione.
Spese di assicurazione:	Nel caso in cui il cliente decidesse di contrarre polizza a copertura del debito residuo del proprio finanziamento. La spesa è convenuta nel contratto di assicurazione.
Imposta sostitutiva:	- 0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale vigente - 2% se trattasi di finanziamento destinato all'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della seconda e delle ulteriori case di abitazione
Imposta di registro:	Ai sensi della normativa fiscale vigente
Tasse ipotecarie:	ai sensi della normativa fiscale vigente
Altro:	Ev. spese per annotazione/iscrizione Tavolare

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: presupposto per istruire la pratica di mutuo è la presentazione da parte del cliente di tutta la documentazione richiesta. L'iter di delibera si conclude, a seconda dell'importo di mutuo, entro un minimo di 1 giorno lavorativo e un massimo di 12 giorni lavorativi. 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: L'intero importo del mutuo, al netto delle tasse, spese e commissioni viene erogato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

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 30 giorni dalla richiesta.

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

- Copia della dichiarazione dei redditi
- Inventario del patrimonio sottoscritto
- Documentazione spese (preventivi, contratti preliminari)
- Documentazione inerente al progetto, concessione edilizia
- Piano finanziario

Per la verifica del merito del 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 mutuo 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 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

Dopo che il cliente abbia restituito alla banca tutto quanto ad essa dovuto, sia in base all'ordinario piano di ammortamento che in caso di estinzione anticipata, il rapporto contrattuale viene chiuso entro il termine massimo di 30 giorni. Entro lo stesso termine la banca inoltra la domanda di cancellazione dell'ipoteca all'ufficio competente.

Reclami

I reclami vanno inviati alla banca presso l'ufficio reclami della Banca Popolare dell'Alto Adige in via del Macello 55 - 39100 Bolzano, e-mail ufficio-reclami@volksbank.it, che deve rispondere entro 30 giorni dalla data di ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto 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 chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Qualsiasi altro Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia abilitato ad esperire mediazioni finalizzate alla conciliazione delle controversie fra banca e cliente come previsto dal D.Lgs. n. 28/2010.

Il ricorso preventivo ad uno dei citati Organismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie costituisce condizione di procedibilità della eventuale successiva domanda giudiziale.

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. 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.

LEGENDA

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.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Relazione tecnica	Accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso effettivo globale (TEG)	Il tasso effettivo globale (TEG) e' un valore espresso in percentuale il quale contiene tutti gli oneri bancari che il cliente sostiene per godere di una determinata somma di denaro di esclusiva proprietà della banca.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo tale del finanziamento 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. Il TAEG consente di mettere a confronto varie offerte.
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. È 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 e, quindi, vietato, bisogna individuare tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
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 annuo nominale (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso d'interesse applicata in caso di

	ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso minimo	Limite minimo predeterminato sotto il quale il tasso d'interesse del finanziamento non potrà mai scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento.
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.

ALLEGATO – FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA.

La Banca Popolare dell'Alto Adige ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.

Il Protocollo prevede la costituzione di un Fondo presso il Ministero, che sarà gestito da Consap Spa, al fine di offrire garanzie su finanziamenti ipotecari destinati all'acquisto della prima casa.

Il Fondo offre una garanzia pari a un massimo del 50% della quota capitale per mutui ipotecari che rispettino le seguenti condizioni:

- abbiano ammontare non superiore a € 250.000;
- siano destinati all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, non rientranti nelle categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso, e all'acquisto con interventi di ristrutturazione per accrescimento dell'efficienza energetica.

Non sono previsti limiti di reddito, né particolari requisiti dei mutuatari per la richiesta di ammissione al Fondo.

Alla ricezione delle richieste, Consap, in qualità di Gestore del Fondo, assegna carattere di priorità, su base giornaliera, alle domande pervenute da specifiche categorie di 'soggetti prioritari', quali:

- giovani coppie: nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi more uxorio, con uno dei componenti con età inferiore ai trentacinque anni;
- nucleo monogenitoriale con figli minori: persona singola non coniugata, separata, divorziata o vedova con almeno un figlio convivente minore;
- giovani di età inferiore a 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della legge 28 giugno 2012, n.92.;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati.

Per i 'soggetti prioritari' il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della Legge 7 marzo 1996, n. 108.

A tutti i clienti - prioritari e non prioritari - che abbiano ottenuto l'accesso al Fondo la Banca non può richiedere ulteriori garanzie aggiuntive (es. fidejussioni) oltre all'ipoteca sull'immobile e ad eventuali assicurazioni, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente.

Per consultare la relativa documentazione di riferimento, per conoscere i requisiti di accesso e per ogni ulteriore approfondimento, consultare il sito internet del Dipartimento del Tesoro (<http://www.dt.tesoro.it>), il sito della Consap (<http://www.consap.it>) e quello dell'ABI (<http://www.abi.it>).