

## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO PER AZIENDE

### 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](mailto:gsinfo@volksbank.it) **PEC** [segreteria@pec.volksbank.it](mailto:segreteria@pec.volksbank.it)

**Indirizzo del sito internet:** [www.volksbank.it](http://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'E' IL MUTUO IPOTECARIO PER AZIENDE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine garantito da ipoteca iscritta su un immobile.

Il cliente rimborsa il finanziamento con il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Il cliente e la banca possono concordare l'applicazione di tassi di interesse diversi per periodi diversi e predeterminati.

#### **Mutuo fondiario:**

Se la domanda di finanziamento risponde ai requisiti di legge il mutuo può essere stipulato come contratto fondiario ai sensi dell'art. 38 e ss. del D.lgs. 385/93 nella versione vigente.

#### **I RISCHI**

In caso di tasso variabile i principali rischi sono costituiti dal possibile aumento del tasso di interesse per l'aumento dell'indice di riferimento, dalla variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto di mutuo a tasso variabile con soglia minima:

Il tasso minimo rappresenta la soglia al di sotto della quale il tasso del finanziamento non potrà mai scendere. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo della rata e l'impossibilità di beneficiare di eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso quando questi scendono al di sotto della soglia indicata.

In caso di tasso fisso rimangono fissi, per la durata concordata, sia il tasso d'interesse che l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

### REQUISITI PER RICHIEDERE IL PRODOTTO

Valutazione positiva della capacità di rimborso, sufficienti garanzie reali e personali.

**CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)\*:**

**Mutuo durata 20 anni collegato ad Euribor minimo 0,00%**  
**5,529**

**Mutuo durata 20 anni con tasso fisso**  
**6,610 %**

\* Il TAEG indicato si riferisce ai seguenti dati:

A tasso variabile: importo del mutuo = 250.000,00 euro - periodicità della rata = mensile – durata 20 anni provvigione una tantum 1,50% - spese d'istruttoria 110,00 euro - spese incasso rata: 2,00 euro – spese di relazione tecnica: 550,00 euro – imposta sostitutiva: 0,25% - spese assicurazione immobile: 2.937,50 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).

5,000 Spread per tasso variabile con indice euribor 6 mesi

5,000% TAN (tasso annuale nominale ) per tasso variabile con indice euribor 6 mesi

A tasso fisso: importo del mutuo = 250.000,00 euro - periodicità della rata = mensile – durata 20 anni provvigione una tantum 1,50% - spese d'istruttoria 110,00 euro - spese incasso rata: 2,00 euro – spese di relazione tecnica: 550,00 euro – imposta sostitutiva: 0,25% - spese assicurazione immobile: 2.937,50 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).

Tasso annuale nominale 6,000%

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

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

<b>VOCI</b>		<b>COSTI</b>
Durata massima (incluso periodo di preammortamento)		20 anni
Durata massima del periodo di preammortamento		18 mesi
<b>TASSO VARIABILE</b>	Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Indice di riferimento + spread
	Indice di riferimento	Il tasso d'interesse è definito sulla base dell'Euribor 6 mesi (365) rilevato con valuta primo giorno lavorativo del mese di sottoscrizione del contratto (per definire il tasso all'erogazione) e con valuta primo giorno lavorativo del semestre (per definire il tasso dei semestri successivi), arrotondato al successivo 0,25. L'adeguamento del tasso è effettuato semestralmente con valuta 01.01 e 01.07. In caso di un indice negativo, viene applicato il valore 0,00%.
	Spread	massimo 6,000 punti percentuali
	Spread (per il periodo di preammortamento)	massimo 6,000 punti percentuali
	Tasso minimo (se previsto)	- Almeno pari allo spread



		- Non superiore a 6,000%
	Tasso massimo (se previsto)	massimo 10,50%
	Tasso d'interesse di preammortamento	Indice di riferimento + spread di preammortamento
<b>TASSO FISSO</b>	Tasso debitore annuo nominale (TAN)	Indice di riferimento (IRS) + spread
	Indice di riferimento	Il tasso d'interesse è definito sulla base dell'IRS (Interest Rate Swap) lettera, (arrotondato al successivo 0,10); a seconda della durata del mutuo.  Rilevazione IRS: 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
	Spread	Lo spread viene definito a seconda della durata del mutuo e della percentuale finanziata del valore dell'immobile - massimo 6,000 %
	Tasso d'interesse di preammortamento	Stesso valore del tasso di interesse annuo nominale
	Commissione per estinzione anticipata o riduzione capitale (comprende le spese per la relativa modifica del piano di ammortamento)	1,000% del capitale rimborsato anticipatamente
	Tasso di mora	4,00 punti percentuali di maggiorazione sul tasso d'interesse nominale annuo, ma comunque entro i limiti della L.108/1996 sull'usura.
	Giorni di calcolo interessi convenzionali	anno commerciale (360 giorni)
	Giorni di calcolo interessi moratori	anno civile (365 giorni)

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula contratto</b>	Spese d'istruttoria fino a 50.000,00 euro	80,00 euro
		oltre 50.000,00 euro	110,00 euro
		Relazione tecnica Importo del mutuo: fino 400.000,00 euro	550,00 euro
		da 400.001,00 a 1.000.000,00 euro	850,00 euro
		oltre 1.000.000,00 euro	max 25.000,00 euro
		Spese d'erogazione: Provvigione una tantum (sull'importo finanziato)	1,500% dell'importo finanziato
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	0,00 euro
Incasso rata (per ciascuna rata rate mensili)		2,00 euro	
<b>Invio comunicazioni:</b> 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)		
<b>Documenti obbligatori</b>		
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
<b>Documenti facoltativi</b>		
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 piano ammortamento Ristampa quietanze Certificazione interessi	su richiesta consegna in forma cartacea in filiale	10,00 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. ((applicabile qualora il mutuatario rivesta la qualifica di micro-impresa come definito dall'articolo 1 comma 1, lettera t), del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 11)	0,00 euro	
Decurtazione / proroga piano d'ammortamento Variazione piano personalizzato (non applicato per rimborso anticipato)	50,00 euro	
Sospensione pagamento rate	massimo 100,00 euro	
Portabilità mutuo (applicabile qualora il mutuatario rivesta la qualifica di micro-impresa come definito dall'articolo 1 comma 1, lettera t), del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 11)	0,00 euro	
Cancellazione ipoteca ai sensi dell'articolo 40 bis T.U.B.	0,00 euro	



<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	piano di ammortamento francese
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	mensile a richiesta: trimestrale o semestrale

**ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO**

Data	Indice	Valore	Arrotondato allo 0,25 superiore minimo 0,00%
27/06/2019	Euribor 6 mesi (365)	-0,317	0,000

Data	Indice	Valore
01/07/2019	IRS5Y	-0,230
01/07/2019	IRS10Y	0,170

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.

Per i contratti di mutuo che sono a tasso fisso per tutta la durata del contratto, il documento di sintesi riporta in calce il piano di ammortamento.

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento in anni	Importo della rata mensile per un capitale di € 100.000,00	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	€ 1.060,66	€ 1.142,24	€ 982,71
6,00%	15	€ 843,86	€ 942,73	€ 751,14

(\*) 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 ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.volksbank.it](http://www.volksbank.it)).

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- **Adempimenti notarili:** eventuali 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:** per mutui ipotecari viene richiesta polizza assicurativa contro danni causati da incendio, scoppio e fulmine. La copertura assicurativa sarà vincolata a favore della Banca.
- **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:** Sul totale dell'importo del mutuo come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

## 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.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ, RECESSO, E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo ipotecario l'impresa può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di 15 giorni e pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 1% del debito residuo restituito anticipatamente. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Il compenso per estinzione anticipata a titolo esemplificativo, in caso di una quota di capitale di € 100.000,00 è pari ad € 1.000,00.

Nel caso di estinzione anticipata, nessun compenso è dovuto se l'intestatario del mutuo è una persona fisica che stipula il mutuo per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliare adibita ad abitazione o allo svolgimento della propria attività.

### Recesso dal contratto

Fermi restando i casi di risoluzione previsti dal seguente comma, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 c.c. costituisce decadenza dal beneficio del termine.

La Banca ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora:

a) alla scadenza – fatto salvo quanto disposto dall'art. 40 TUB (nella versione vigente) - non venisse pagato quanto convenuto in base al presente contratto e quindi, ad esempio, non venisse pagata anche una sola delle rate pattuite od altra somma a qualsiasi titolo dovuta;

La presente clausola risolutiva opererà anche se detta rata/dette rate sia/siano in parte pagata/e ed anche se la/le stessa/e sia/siano composta/e di soli interessi.

b) il Mutuatario non destini il mutuo agli scopi per i quali è concesso se ed in quanto lo scopo sia stato dedotto in contratto;

c) il Mutuatario o i suoi Garanti non adempiano agli eventuali obblighi posti a loro carico dal contratto;

d) la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere o presentano vizi tali che se conosciuti prima avrebbero impedita la concessione del mutuo;

e) l'ipoteca risultasse invalida e/o inefficace e/o non iscritta o risultassero, a peso dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che il Mutuatario o l'eventuale Garante avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti, od altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;

f) il Mutuatario non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal mutuo o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico del Mutuatario stesso, anche se assolti dalla Banca;

g) il Mutuatario, qualora impresa, non adempia agli obblighi contrattuali.

La Banca potrà inoltre recedere dal contratto, qualora:

a) il Mutuatario subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica ovvero, se impresa, sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;

b) i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali. Nei casi di decadenza, risoluzione del contratto o recesso da quest'ultimo, la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso di ogni suo credito, che si ha per scaduto, con conseguente applicazione degli interessi di mora giusti accordi contrattuali. Inoltre la Banca può agire, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti del Mutuatario che dei Garanti.

Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate dal Mutuatario e dai Garanti, sia se costituite con il presente atto, sia se successivamente acquisite.

Nel caso che al Mutuatario fossero concessi anche altri finanziamenti, la risoluzione invocata per questo rapporto autorizzerà la Banca a risolvere anche gli altri rapporti di finanziamento o comunque recedere da tali rapporti o dichiarare il Mutuatario decaduto dal beneficio del termine, anche nel caso in cui quest'ultimo non sia inadempiente rispetto agli ulteriori finanziamenti.

Il Mutuatario può in qualsiasi momento rimborsare anticipatamente, rispetto al termine convenuto, in tutto o in parte il capitale mutuato a condizione che:

a) abbia già ottenuto lo svincolo integrale delle somme in deposito cauzionale/pegno irregolare, ovvero abbia già ottenuto l'integrale erogazione del mutuo stesso;

b) ne faccia richiesta scritta con preavviso di almeno 15 giorni;

c) corrisponda, nei casi consentiti dalla L. 40/2007 (nella versione vigente), alla data preavvisata il compenso per la restituzione anticipata se convenuto, oltre al capitale da restituire anticipatamente e alla quota interessi maturata.

### **Portabilità del mutuo**

Ai sensi dell'art. 120-quater d.lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario), nel caso in cui il cliente che riveste la qualifica di micro-impresa (come definito dall'articolo 1 comma 1, lettera t), del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 11), 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 contrattuale**

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](mailto: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](http://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.



**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Relazione tecnica</b>	Accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spese di istruttoria</b>	Spese per l'analisi della concedibilità del mutuo
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso d'interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso massimo</b>	Soglia oltre la quale il tasso d'interesse non può aumentare.
<b>Tasso minimo</b>	Limite minimo predeterminato sotto il quale il tasso d'interesse del mutuo non potrà mai scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo tale 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. Il TAEG consente di mettere a confronto varie offerte.
<b>Tasso debitore annuo nominale (TAN)</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.



<b>Tasso effettivo globale (TEG)</b>	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 proprieta' della banca.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare tra tutti quelli pubblicati, il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) della relativa categoria aumentarlo di un quarto nonché di altri quattro punti percentuali – determinando così il tasso soglia (tenendo presente che la differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali) e accertare che il TEG applicato dalla banca non sia superiore.