

Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

Mutuo ipotecario/fondario

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

HYPO TIROL BANK AG

Succursale Italia

39100 Bolzano, Via del Macello 30

Tel. +39 0471 099 600, Fax +39 0471 099 660

bank@hypotirolo.it, bank@pec.hypotirolo.it, www.hypotirolo.it

Sede: Meraner Straße 8, A-6020 Innsbruck, Capitale sociale EUR 50.000.000,-

Codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano: 94065180211, Partita IVA 02794340212, N. di identificazione IVA IT02794340212. Socio della Einlagensicherung AUSTRIA Ges.m.b.H. ed aderente al Fondo Nazionale di Garanzia. Sottoposta alle disposizioni di vigilanza di Banca d'Italia e della Consob. Codice Abi: 03151.8.

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 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 scadenze 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.

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.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.hypotirolo.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE
QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: EUR 100.000,00
Costo totale del credito: EUR 146.685,68
Importo totale dovuto dal cliente: EUR 148.435,68
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,52 %

Riferito ad un mutuo ipotecario/fondario di euro 100.000,00, a **tasso variabile**, tasso nominale ammontante al **4,00 %** (Parametro Euribor 3 mesi, come pubblicato sul sistema di informazione REUTERS al giorno dell'adeguamento periodico, arrotondato a 1/8 superiore, comunque non inferiore allo 0,00 %, aumentato dello spread del 4,00%), spese d'istruttoria pari ad euro 1.500,00, durata 20 anni e con cadenza mensile, imposta sostitutiva del 0,25% e piano di ammortamento francese.

Oltre al TAEG considerato 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	Mutuo fondiario: massimo 80% del valore dell'immobile Mutuo ipotecario: massimo 100% del valore dell'immobile
	Durata	Per mutuo fondiario/ipotecario a tasso variabile: Minima: 18 mesi e un giorno Massima: 30 anni;
	Garanzie accettate	- Fideiussione; - Ipoteca immobiliare su immobile residenziale: <ul style="list-style-type: none"> • Perizia tecnica, effettuata da un tecnico della banca; • Spese della perizia variabili – da pattuire con il tecnico - a carico del consumatore; • Possibilità che l'immobile sia ubicato in un altro Stato Membro dell'unione Europea
	Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	<u>Tasso di interesse nominale annuo (Tasso variabile indicizzato Euribor)</u>	Euribor 3-/6- mesi, come pubblicato sul sistema di informazione REUTERS al giorno dell'adeguamento periodico, arrotondato a 1/8 superiore, comunque non inferiore allo 0,00 %, maggiorato di massimo 10,00%
	<u>Tasso di interesse nominale annuo (Tasso variabile a tasso indicizzato BCE)</u>	Parametro BCE (Main Refinancing Operations ECB) riferito al tasso di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea in vigore un giorno Target prima dell'adeguamento periodico, comunque non inferiore allo 0,00 %, maggiorato di massimo 10,00%
	Spread	Variabile, previsto dal contratto, max. 10,00%
	Tasso di interesse di preammortamento	Come da contratto, previsto per l'ammortamento

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% sul mutuo deliberato min. EUR 500,00
		Perizia tecnica	Variabili - da pattuire con il perito
		Spesa aggiuntiva per credito immobiliare con durata ultraventennale	EUR 250,00
		s e s t i o n e r	Gestione pratica

		Incasso rata:	
		Per rata mensile	EUR 2,50
		Per rata trimestrale	EUR 5,00
		Per rata semestrale	EUR 7,50
		Invio comunicazioni:	
		Documento di sintesi	
		Sollecito	EUR 25,00
		Variazione/restrizione ipoteca:	
		Spese di istruttoria per svincolo parziale	EUR 250,00
		Spese per eventuale frazionamento	0,10% calcolato sul valore frazionato min. EUR 500,00
		Prolungamento della durata	0,10 % calcolato sul debito residuo min. Euro 500,00
		Spese per erogazione SAL (certificazione stato avanzamento lavori)	0,10% calcolato sul valore del SAL erogato min. Euro 250,00
		Spesa per modifica contratto	Euro 500,00 Per ogni modifica
		Sospensione pagamento rate	
		Accollo/espromissione mutuo	0,50% calcolato sul debito residuo min. Euro 500,00
		Spese per le perizie periodiche ed obbligatorie quando trattasi di Immobili residenziali: cadenza minima triennale;	Variabili - da pattuire con il perito esterno
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile, 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 interessi applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni (*)
4,00% + 0,00%	10 anni	€ 1.014,95	€ 1.153,39	€ 876,52
4,00% + 0,00%	15 anni	€ 742,19	€ 891,97	€ 592,42
4,00% + 0,00%	20 anni	€ 608,48	€ 763,82	€ 453,15
4,00% + 0,00%	25 anni	€ 530,34	€ 688,92	€ 371,76

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di floor al tasso di interessi, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2,00%)

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 della banca www.hypotiro.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER FINANZIAMENTO A TASSO FISSO
QUANTO PUÓ COSTARE IL FINANZIAMENTO?

Importo totale del credito: EUR 100.000,00
Costo totale del credito: EUR 125.865,56
Importo totale dovuto dal cliente: EUR 127.665,56
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,30 %

Riferito a un mutuo ipotecario/fondario di euro 100.000,00, **a tasso fisso**, tasso nominale ammontante al **4,67 %** (Parametro "lettera" per operazioni "Interest Rate Swap" (IRS) – riferito alla durata dell'operazione in ammortamento contro Euribor a 3 mesi – come pubblicato sul sistema di informazione REUTERS al giorno pattuito tra le parti, senza arrotondamento, comunque non inferiore allo 0,00%, aumentato dello spread del 4,00%), spese d'istruttoria pari ad euro 1.500,00, durata 10 anni e con cadenza mensile, imposta sostitutiva del 0,25% e piano ammortamento francese.

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

	Voci	Costi	
	Importo massimo finanziabile	Mutuo fondiario: massimo 80% del valore dell'immobile Mutuo ipotecario: massimo 100% del valore dell'immobile	
	Durata	Per mutuo fondiario/ipotecario a tasso fisso: Minima: 18 mesi e un giorno Massima: 10 anni.	
	Garanzie accettate	- Fideiussione; - Ipoteca immobiliare su immobile residenziale: <ul style="list-style-type: none"> • Perizia tecnica, effettuata da un tecnico della banca; • Spese della perizia variabili – da pattuire con il tecnico - a carico del consumatore; • Possibilità che l'immobile sia ubicato in un altro Stato Membro dell'unione Europea 	
	Valute disponibili	Euro	
TASSI DISPONIBILI	<u>Tasso di interesse nominale annuo (parametro di riferimento)</u>	"lettera" per operazioni "Interest Rate Swap" (IRS) – riferito alla durata dell'operazione in ammortamento contro Euribor a 3 mesi – come pubblicato sul sistema informativo REUTERS - rilevato al giorno pattuito tra le parti, senza arrotondamento, comunque non inferiore allo 0,00 %, maggiorato di massimo 10,00%	
	Spread	Variabile, previsto dal contratto, max. 10,00%	
	Tasso di interesse di preammortamento	Come da contratto, previsto per l'ammortamento	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% sul mutuo deliberato min. EUR 500,00
		Perizia tecnica	Variabili - da pattuire con il perito
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	
		Incasso rata:	
		Per rata mensile	EUR 2,50
		Per rata trimestrale	EUR 5,00

	Per rata semestrale	EUR 7,50
	Invio comunicazioni:	
	Documento di sintesi	
	Sollecito	EUR 25,00
	Variazione/restrizione ipoteca:	
	Spese di istruttoria per svincolo parziale	EUR 250,00
	Spese per eventuale frazionamento	0,10% calcolato sul valore frazionato min. EUR 500,00
	Prolungamento della durata	0,10 % calcolato sul debito residuo min. Euro 500,00
	Spese per erogazione SAL (certificazione stato avanzamento lavori)	0,10% calcolato sul valore del SAL erogato min. Euro 250,00
	Spesa per modifica contratto	Euro 500,00 Per ogni modifica
	Sospensione pagamento rate	
	Accollo/espromissione mutuo	0,50% calcolato sul debito residuo min. Euro 500,00
	Spese per le perizie periodiche ed obbligatorie quando trattasi di Immobili residenziali: cadenza minima triennale;	Variabili - da pattuire con il perito esterno
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	fissa
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale

ULTIME RIVELAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Durata della operazione	Valore senza arrotondamento
11.03.2016	IRS 8Y	0,53 %
11.03.2016	IRS 10Y	0,67 %

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 interessi applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
4,00% + 0,53%	8 anni	€ 1.243,74
4,00% + 0,67%	10 anni	€ 1.044,60

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 della banca www.hypotirolo.it.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente è obbligato a stipulare una polizza di assicurazione antincendio, in relazione all'immobile dato in garanzia, per tutta la durata del finanziamento presso un'agenzia assicurativa e di vincolare la stessa a favore della banca. 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	Il tasso annuale nominale valido al momento della mora, maggiorato di 5,00 % p.a., a titolo di maggiorazione per la mora, calcolato sulla quota capitale di ogni rata scaduta e non pagata, ma comunque sempre nei limiti delle soglie di usura.
Sospensione pagamento rate	/
Adempimenti notarili	Variabili da pattuire con il notaio
Tassa ipotecaria	Seconde le vigenti disposizioni di legge

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: 60 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo interruzione dei tempi al fine del reperimento di documentazione integrativa.

Periodo massimo intercorrente tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto: 270 giorni.

Disponibilità dell'importo: entro cinque giorni bancari dalla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

SERVIZI DI CONSULENZA

Non Le raccomandiamo un contratto di credito in particolare: in funzione delle risposte da Lei fornite ad alcune domande, Le forniamo informazioni su questo contratto di credito, affinché possa fare una scelta consapevole.

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 180 giorni dalla richiesta.

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

<p>Documenti personali</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dichiarazione / CU dei redditi degli ultimi 2 anni • ultime 3 buste paghe • Comunicazione di ammissione ad agevolazioni da parte della Provincia
<p>Documenti tecnici</p> <ul style="list-style-type: none"> • estratto tavolare • estratto catastale • planimetria catastale (vidimata), divisione materiale • versione definitiva del progetto con concessione edilizia • progetto vidimato • licenza d'uso • piano finanziario del progetto di costruzione/della ristrutturazione • documento di passaggio in proprietà (contratto di compravendita, atto di donazione) • contratto di compravendita preliminare • certificato energetico

Surroga:

- decreto tavolare con intavolazione dell'ipoteca
- copia contratto di mutuo originario
- piano d'ammortamento originario
- modulo colloquio interbancario

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale delle 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 45 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 finanziamento

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 per la chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami e Risoluzione stragiudiziale

I reclami vanno inviati all'ufficio reclami istituito presso la Banca, al seguente indirizzo: HYPO TIROL BANK AG, Piazza Walther-von-der-Vogelweide 2, 39100 Bolzano, e-mail: bank@hypotiro1.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 60 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 direttamente alla Banca. L' ABF può decidere su tutte le controversie che riguardano operazioni e servizi bancari e finanziari quali ad esempio i conti correnti, i mutui e i prestiti personali:

- fino a 200.000 euro se il cliente chiede una somma di denaro;
- senza limiti di importo, quando si chiede soltanto di accertare diritti, obblighi e facoltà.

Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF) (istituito in seno all'Autorità di vigilanza con Delibera Consob n. 19602 del 4 maggio 2016, secondo le modalità indicate sul sito internet della Banca oppure richieste direttamente alle Filiali della Banca)

L'ACF decide su controversie che hanno ad oggetto la violazione da parte degli intermediari degli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza che la normativa pone a loro carico quando prestano servizi di investimento e il servizio di gestione collettiva del risparmio. È necessario che:

- sia stato, con riferimento agli stessi fatti, già presentato un reclamo all'intermediario, che ha risposto in maniera insoddisfacente oppure non ha risposto nei 60 giorni successivi alla presentazione;
- la somma richiesta all'intermediario non superi i 500.000 euro;
- sugli stessi fatti oggetto di ricorso non siano in corso altre procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Per la risoluzione stragiudiziale delle controversie che possono sorgere dal contratto, il Cliente singolarmente o in forma congiunta con la Banca può:

- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo rivolgendosi al Conciliatore Bancario Finanziario - associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie; tale regolamento può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it;

prima di rivolgersi ad un Giudice, presentare istanza presso uno degli Organismi di Mediazione iscritti nell'apposito registro istituito dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria (www.giustizia.it) come previsto decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28.

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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

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.
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.
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, considerato comunque non inferiore allo 0,00 %.
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.
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 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 soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Spese per le perizie periodiche ed obbligatorie	Gli Istituti di credito hanno l'obbligo di controllo continuo del valore dell'bene pignorato per la durata del finanziamento, ai sensi degli artt. 208 e suss, dell'ordinanza Nr. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio di data 26.06.2013, per una valida e regolare tenuta degli immobili dati in garanzia