

Foglio Informativo 08/b

MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO (Non Consumatore)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

HYPO TIROL BANK AG

Succursale Italia

39100 Bolzano, Via del Macello 30

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

bank@hypotiroil.it, bank@pec.hypotiroil.it, www.hypotiroil.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. Sottoposta alle disposizioni di vigilanza di Banca d'Italia e della Consob. Codice Abi: 03151.8.

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il cliente rimborsa il mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo ipotecario: Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio lungo termine variamente finalizzato, il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca su immobili.

Mutuo fondiario: Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio lungo termine variamente finalizzato, il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile di norma è pari all'80% del valore dei beni ipotecati.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti alla metà.

Mutuo a tasso fisso:

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di 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.

Mutuo 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.hypotiroil.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO A TASSO VARIABILE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 4,52 %

Riferito ad un mutuo ipotecario/fondario di EUR 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 EUR 1.500,00, durata 20 anni e con scadenza 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. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	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; Per mutuo fondiario/ipotecario a tasso fisso: Minima: 18 mesi e un giorno Massima: 10 anni.		
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Tasso variabile indicizzato Euribor)	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%		
	Tasso di interesse nominale annuo (Tasso variabile a tasso indicizzato BCE)	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 preammortamento	Come da contratto, previsto per l'ammortamento		
	Tasso di mora	entro il massimo consentito dalla Legge sull'Usura Tasso debitore + 5,00%		
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	
		Altro Spesa aggiuntiva per mutui ipotecari/fondari con durata ultraventennale	EUR 250,00	
	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 mutuo	0,50% calcolato sul debito residuo min. Euro 500,00
		Penale: - per estinzione anticipata - per finanziamenti concessi a persone fisiche, relativi a beni immobili, adibiti ad attività economica o professionale	1,00 %, calcolato sull'importo restituito Non prevista
		Altro Spese per le perizie periodiche ed obbligatorie quando trattasi di Immobili non residenziali: cadenza minima annuale;	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	

ULTIME RIVELAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Euribor 3 Mesi

Data	Valore	Arrotondato a 1/8 superiore, comunque non inferiore allo 0,00 %
01.04.2019	- 0,310 %	0,00 %

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 (MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO – EURIOBOR 3 MESI – IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

Tasso di interessi applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interessi aumenta del 2% dopo due anni (*)	Se il tasso di interessi 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

(**) Tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

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.hypotiro.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO A TASSO FISSO

QUANTO PUÓ COSTARE IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG), 5,30 %

Riferito a un mutuo ipotecario/fondario di EUR 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 EUR 1.500,00, durata 10 anni e con scadenza mensile, imposta sostitutiva del 0,25% e piano ammortamento francese.

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

	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; Per mutuo fondiario/ipotecario a tasso fisso: Minima: 18 mesi e un giorno Massima: 10 anni.		
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	"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, prima del rogito notarile, 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		
	Tasso di mora	entro il massimo consentito dalla Legge sull'Usura Tasso debitore + 5,00%		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50% sul mutuo deliberato min. EUR 500,0	
		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 mutuo	0,50% calcolato sul debito residuo min. Euro 500,00
		Penale: - per estinzione anticipata	0,50 %, calcolato sull'importo restituito, per ogni semestre mancante fino alla fine del finanziamento
		- per finanziamenti concessi a persone fisiche, relativi a beni immobili, adibiti ad attività economica o professionale	Non prevista
Altro Spese per le perizie periodiche ed obbligatorie quando trattasi di Immobili non residenziali: cadenza minima annuale;	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	

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 allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO – IRS – IMPOSTA SOSTITUTIVA 0,25%)

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.hypotiroil.it.

SERVIZI ACCESSORI

p.es. Conferma degli interessi passivi

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- adempimento notarili (le spese vengono fatturate direttamente dal notaio al cliente)
- assicurazione immobile (polizza assicurativa scoppio-incendio oppure CAR in fase di costruzione)
- imposta sostitutiva (0,25%)
- ipoteca Tasse ipotecarie
- Altro: imposta di bollo sul contratto

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.

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.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione Anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo ipotecario o mutuo fondiario con un preavviso di almeno 45 giorni, pagando una penale onnicomprensiva. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale, con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

La penale è calcolata su base dell'importo restituito anticipatamente e l'ammontare massimo della stessa risulta dalle tabelle in alto.

Qualora il finanziamento sia stato concesso ad una persona fisica, per finanziare un bene immobile, adibito ad attività economica o professionale, non è dovuta alcuna penale.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, una microimpresa, 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@hypotirolo.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.

LEGENDA

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.
BCE	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea pubblicato sulla homepage di Banca d'Italia.
Euribor	L'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) è un tasso di riferimento, calcolato giornalmente dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro scambiate tra le principali banche europee. L'Euribor è soggetto ad oscillazioni secondo l'andamento del mercato finanziario e creditizio, il cui valore è pubblicato quotidianamente sulla stampa specializzata. Viene espressamente dichiarato che l'Euribor di cui al presente foglio informativo, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread come indicato nelle Condizioni economiche.
IRS	Interest Rate Swap: Parametro di riferimento per finanziamenti medio e lungo termine con tasso fisso. L'IRS è soggetto ad oscillazioni secondo l'andamento del mercato finanziario e creditizio, il cui valore è pubblicato quotidianamente sulla stampa specializzata.
Non Consumatore	Tutte le persone, che non rientrano nella definizione di consumatore e che agiscono per scopi rientranti nell'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale da loro svolta
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma lorda da erogare.
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, considerato comunque non inferiore allo 0,00 %.
Penale	Importo dovuto dal mutuatario, in caso di estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento, con ammontare contrattualmente prestabilito
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