

Normativa sulla Trasparenza Bancaria

(T.U. Leggi Bancarie D.L. 385/93 e norme di attuazione)



SPARKASSE

FINANZIAMENTO

CHIROGRAFARIO IMPRESE

TASSO VARIABILE

FOGLIO INFORMATIVO SULLE OPERAZIONI E

SERVIZI OFFERTI ALLA CLIENTELA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Kärntner Sparkasse AG

Sede Legale: A - 9020 Klagenfurt, Nueuer Plaz 14

Sede Secondaria: Viale Tricesimo 200 - 33100 - Udine

Tel: 0432.654111 - Fax: 0432.654108

E-mail: info@sparkasseitalia.it - Sito Internet: www.sparkasseitalia.it

N° iscrizione albo delle Banche presso la Banca d'Italia: 5631

N° di iscrizione al Registro delle Imprese: 02430720306 - Rea 260143 Udine

CHE COS'E' 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 mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". 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.

Il Mutuo Chirografario è un prodotto a medio lungo termine col quale la Banca mette a disposizione del Cliente una determinata somma di denaro destinata a finanziare le esigenze più varie. Il debitore rimborserà il mutuo alle scadenze concordate, secondo un piano di ammortamento, mediante pagamento periodico di rate posticipate comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile, fisso o misto. In caso di estinzione anticipata, o di rimborso parziale anticipato del finanziamento può essere richiesto - se previsto in contratto - un compenso onnicomprensivo.

L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto corrente collegato che oltre ad essere utilizzato per le normali operazioni bancarie, servirà per il pagamento delle rate alle singole scadenze (per le caratteristiche del conto si rinvia al relativo foglio informativo).

La restituzione del finanziamento da parte del cliente può essere eventualmente garantita alla Banca dalla iscrizione di ipoteca su un bene immobile di proprietà del mutuatario e/o terzo datore di ipoteca.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

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.

Caratteristiche particolari

Il Finanziamento Chirografario è un prodotto a breve / medio / lungo termine col quale la Banca mette a disposizione del Cliente una determinata somma di denaro destinata a finanziare le generiche esigenze.

Rischi specifici legati alla tipologia del contratto

I rischi principali e specifici sono dati dall'aumento del tasso di interesse che determina l'aumento della rata da pagare e dalla possibilità da parte della banca di variare in aumento (in senso sfavorevole) le commissioni e spese applicabili al mutuo.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

5,89%

Calcolato al tasso di interesse del 5,549% (parametro Euribor del 24/06/2010 pari a 1,549% maggiorato di uno spread par al 4,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 84 mesi, spese di istruttoria Euro 500,00, spese incasso rata Euro 1,5, Spese invio documento di sintesi Euro 1,50, Spese invio comunicazioni fine anno Euro 5,00.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	
	Durata	Massimo 84 Mesi (comprensiva del periodo di preammortamento)
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni + spread
	Parametro di indicizzazione	EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni ¹ 1,549%
	Spread	Massimo 4,00 p.p.
	Tasso minimo Floor	Il tasso applicato al finanziamento non potrà comunque essere inferiore al 2,75% nominale annuo, anche nell'ipotesi in cui il valore del parametro, aumentato dello spread, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.
	Tasso di interesse di preammortamento	EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni + spread
	Tasso di mora	3 punti percentuali oltre il tasso di interesse nominale annuo in vigore alla data di scadenza di ogni singola rata non pagata e comunque nei limiti della misura massima stabilita dalla legge del 7 marzo 1996 n. 108 "Antiusura"

¹ Il tasso di interesse sarà sottoposto a revisione trimestrale eseguita il giorno 25 dei mesi di Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre ed avente decorrenza dal 1° giorno del mese successivo per l'intero trimestre (esempio: per il trimestre decorrente dal 01 aprile, sarà utilizzato il rilevamento del dato puntuale eseguito il 25 di marzo) Qualora il giorno di rilevamento sia festivo, il rilevamento viene eseguito nel giorno lavorativo immediatamente precedente.

Tale media viene pubblicata nel quotidiano economico Il Sole 24 Ore e sui principali quotidiani di opinione.

Aggiornato al 01/07/2011

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,50% calcolato sull'importo erogato con un minimo di Euro 150,00		
		Perizia Tecnica	Non previsto		
		Altro	Non previsto		
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previsto		
		Incasso rata	Con addebito automatico in conto corrente		
			Rata	Commissione	
			Mensile	Euro 1,50	
		Invio comunicazioni Spese produzione documento di sintesi condizioni	Euro 1,50		
		Spese produzione invio certificazione fiscale interessi passivi	Euro 5,00		
		Sospensione pagamento rate	Non previsto		
Altro	Commissioni per rinuncia all'operazione deliberata	Euro 150,00			
	Spese sollecito pagamento rate scadute	Euro 15,00			
	Dichiarazioni formali richieste dal mutuatario: - dichiarazione di debito estinto - duplicato certificazione interessi - altre dichiarazioni	Euro 50,00 Euro 15,00 Euro 50,00			
	Penale rimborso estinzione anticipata:	4,00% calcolato sul capitale restituito			

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipi di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Variabile
	Periodicità delle rate	Mensile

UTLIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Euribor 3 Mesi base 365

Data	Valore
01 Settembre 2009	1,145%
01 Ottobre 2009	0,751%
01 Gennaio 2010	0,716%
01 Aprile 2010	0,645%
01 Luglio 2010	0,752%
01 Ottobre 2010	0,891%
01 Gennaio 2011	1,028%
01 Aprile 2011	1,220%
01 Luglio 2011	1,549%

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	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,549 %	3	€ 3.021,80	€ 3.112,87	€ 2.932,38
5,499 %	5	€ 1.910,07	€ 2.003,75	€ 1.819,13
5,349 %	7	€ 1.429,85	€ 1.526,39	€ 1.812,42
%		€	€	€

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.sparkasseitalia.it).

SERVIZI ACCESSORI

Nessuno

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca / intermediario
Perizia tecnica	
Istruttoria	Vedi voce Spese per la stipula del contratto "Istruttoria"
Adempimenti notarili	
Assicurazione immobile	
Altro	

- **Imposta sostitutiva**

0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di durata superiore a 18 mesi ed un giorno.

- **Imposte per iscrizione ipoteca**

Non prevista

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'Istruttoria**
180 giorni di calendario
- **Disponibilità dell'importo**
10 giorni di calendario dal giorno dell'avvenuta iscrizione ipotecaria
- **Altro**

ALTRO

-

ESTINZIONE ANTICIPATA

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 200.000 euro.

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

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Viale Tricesimo, n° 200 – 33100 – Udine), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 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 alla banca.*
- *Conciliatore Bancario Finanziario, anche in assenza di preventivo reclamo; per approfondimenti si può consultare il sito internet www.conciliatorebancario.it*
- *Ombudsman Giurì Bancario per i reclami relativi ad operazioni e servizi di investimento per danno economico di valore non superiore ad Euro 100.000,00; per approfondimenti può essere consultato il sito www.conciliatorebancario.it.*

Aggiornato al 01/07/2011

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.
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	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.
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 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, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentando della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.