

*Normativa sulla Trasparenza Bancaria*

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



**MUTUO SPARKASSE**

**IPOTECARIO IMPRESE**

**Stato Avanzamento Lavori**

**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](mailto:info@sparkasseitalia.it) – Sito Internet: [www.sparkasseitalia.it](http://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 SAL

Il mutuo a Sal è un finanziamento a medio - lungo termine. In genere la sua durata, comprensiva del periodo di preammortamento, va da un minimo di 5 a un massimo di 15 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 ed è garantito da ipoteca su immobile. L'erogazione dell'importo, sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più momenti in genere con atto pubblico o scrittura privata, sulla base del progetto e dello stato avanzamento lavori di costruzione o ristrutturazione.

Il cliente perciò pattuisce con la banca un periodo di preammortamento nel quale vengono effettuate le somministrazioni, pagando unicamente gli interessi sulle somme erogate con periodicità mensile, trimestrale o semestrale. Il cliente poi rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

### **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 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.

#### **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) – con indicizzazione a Tasso Variabile Euribor 3 Mesi 365  
**4,36%\***

Calcolato al tasso di interesse del 4,199% (parametro Euribor del 24/06/2011 pari a 1,549% maggiorato di uno spread par al 2,65%) su un capitale di Euro 300.000,00 per la durata di 10 anni

\*Spese di istruttoria Euro 0,00, spese incasso rata Euro 1,5, Spese invio documento di sintesi Euro 1,50, Spese invio comunicazioni fine anno Euro 5,00, spese perizia Euro 350,00 premio annuo polizza CAR (contractor all risk) Euro 570,00.

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	50% dei costi di attivazione (Valore area + spese generali)  80% dei costi di costruzione								
	Modalità di erogazione	In più momenti in base al progetto e allo stato di avanzamento lavori costruzione o ristrutturazione.								
	Durata	Massimo 10 anni (comprensiva del periodo di pre-ammortamento)								
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni + spread  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Tasso Euribor 3 M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 5 anni</td> <td>3,999%</td> </tr> <tr> <td>Fino a 10 anni</td> <td>4,199%</td> </tr> <tr> <td>Fino a 15 anni</td> <td>4,249%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	Tasso Euribor 3 M	Fino a 5 anni	3,999%	Fino a 10 anni	4,199%	Fino a 15 anni	4,249%
	Durata	Tasso Euribor 3 M								
	Fino a 5 anni	3,999%								
Fino a 10 anni	4,199%									
Fino a 15 anni	4,249%									
Parametro di indicizzazione	EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni <sup>1</sup> 1,549%									
Spread	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Tasso Euribor 3 M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 5 anni</td> <td>2,450%</td> </tr> <tr> <td>Fino a 10 anni</td> <td>2,650%</td> </tr> <tr> <td>Fino a 15 anni</td> <td>2,700%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	Tasso Euribor 3 M	Fino a 5 anni	2,450%	Fino a 10 anni	2,650%	Fino a 15 anni	2,700%	
Durata	Tasso Euribor 3 M									
Fino a 5 anni	2,450%									
Fino a 10 anni	2,650%									
Fino a 15 anni	2,700%									

<sup>1</sup> Il tasso di interesse sarà sottoposto a revisione trimestrale sulla base della media aritmetica semplice del valore giornaliero del tasso Euribor 3 Mesi base 365, rilevato 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.

I valori dei tassi Euribor 3 mesi base 365 viene pubblicato nel quotidiano economico Il Sole 24 Ore e sui principali quotidiani di opinione.

Aggiornato al 01/07/2011

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, quest'ultimo 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"

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,50% calcolato sull'importo concesso								
		Perizia Tecnica	Vedi sezione Altre Spese da Sostenere								
		Altro	Nessuna								
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro Zero								
		Incasso rata	Con addebito automatico in conto corrente <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Rata</th> <th>Commissione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mensile</td> <td>Euro 1,50</td> </tr> <tr> <td>Trimestrale</td> <td>Euro 2,50</td> </tr> <tr> <td>Semestrale</td> <td>Euro 3,50</td> </tr> </tbody> </table>	Rata	Commissione	Mensile	Euro 1,50	Trimestrale	Euro 2,50	Semestrale	Euro 3,50
		Rata	Commissione								
		Mensile	Euro 1,50								
		Trimestrale	Euro 2,50								
		Semestrale	Euro 3,50								
		Invio comunicazioni Spese produzione documento di sintesi condizioni	Euro 1,50								
	Spese produzione invio certificazione fiscale interessi passivi	Euro 5,00									
	Variazione / restrizione ipoteca: - Per ciascun finanziamento con lettera di assenso - Per ciascun finanziamento con estratto notarile	Euro 250,00 Euro 400,00									
Accollo mutuo	Euro 150,00										
Sospensione pagamento rate	Non previsto										

	<p>Altro Commissioni per rinuncia all'operazione deliberata</p> <p>Spese per successive ispezioni, accertamenti, verifiche tecniche sullo stato avanzamento lavori</p> <p>Spese per atti modificativi e/o integrativi al contratto per ciascun contratto di finanziamento interessato</p> <p>Spese sollecito pagamento rate scadute</p> <p>Dichiarazioni formali richieste dal mutuatario:  - dichiarazione di debito estinto  - duplicato certificazione interessi  - altre dichiarazioni</p> <p>Penale rimborso estinzione anticipata</p>	<p>Euro 150,00</p> <p>Vedi sezione Altre Spese da Sostenere</p> <p>Euro 150,00</p> <p>Euro 15,00</p> <p>Euro 50,00  Euro 15,00  Euro 50,00</p> <p>1,00% calcolato sul capitale restituito</p>
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 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.

Aggiornato al 01/07/2011

## 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
3,999%	5	€ 1.841,61	€ 1.933,23	€ 1.785,78
4,199%	10	€ 1.021,94	€ 1.120,22	€ 954,11
4,249%	15	€ 752,23	€ 857,37	€ 678,62

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](http://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			
	Importo Mutuo in Euro	Costo perizia in Euro	Costo s.a.l. in Euro	Costo Frazionamento/sott. In Euro
Perizia tecnica	Fino a 200.000	250	200	200
	350.000	350	200	200
	500.000	450	200	200
	750.000	550	200	200
	1.000.000	650	200	200
	1.500.000	850	200	200
	2.000.000	950	200	200
	2.500.000	1.100	200	200
	3.000.000	1.200	200	200
	3.500.000	1.300	200	200
	4.000.000	1.400	200	200
	Fino a 10.000.000	150 euro ogni 500.000 euro	200	200
	Istruttoria	Vedi voce Spese per la stipula del contratto "Istruttoria"		
Adempimenti notarili	Preventivo dettagliato da richiedere al Notaio rogante incaricato			
Assicurazione immobile	Obbligatoria. Polizza assicurativa di tipo "CAR - contractor all risk" e simili per una copertura pari all'importo di perizia e con vincolo a favore di Kärntner Sparkasse AG.			
Altro				

- **Imposta sostitutiva**

**0,25%** sull'ammontare del finanziamento

- **Imposte per iscrizione ipoteca**

Esente in quanto mutuo fondiario ai sensi del D.L.GS. 385/93

Tassa fissa ipotecaria Euro 35,00.

## 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 pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

### **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](http://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](http://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](http://www.conciliatorebancario.it).*

## 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>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<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>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<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, 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.

## CLAUSOLE CONTRATTUALI

### **Reclami – Ricorso a sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie**

Gli eventuali reclami del Cliente potranno essere presentati per mezzo di **lettera**, che potrà essere consegnata anche al personale della Banca (che rilascerà ricevuta), oppure per e-mail alla casella [legale@sparkasseitalia.it](mailto:legale@sparkasseitalia.it) o telefax al numero 0432/654108, dell'Ufficio Reclami della Banca.

Per i reclami relativi ad **operazioni e servizi bancari e finanziari**, l'Ufficio Reclami dovrà rispondere entro il termine di trenta giorni. Nel caso di insoddisfacente risposta dell'Ufficio Reclami il cliente, prima di ricorrere al giudice, potrà rivolgersi

- all'"**Arbitro Bancario Finanziario**"; per approfondimenti si può consultare il sito internet [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it).

- al "**Conciliatore Bancario Finanziario**", anche in assenza di preventivo reclamo; per approfondimenti si può consultare il sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Per i reclami relativi ad **operazioni e servizi di investimento**, l'Ufficio Reclami dovrà rispondere entro il termine di novanta giorni. Nel caso di risposta insoddisfacente dell'Ufficio Reclami il cliente, prima di ricorrere al giudice, potrà rivolgersi all'"**Ombudsman Giurì Bancario**" purché il danno economico e di valore subito non sia superiore ad Euro 100.000,00 (cinquantamila). per approfondimenti può essere consultato il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Per ulteriori informazioni sugli strumenti alternativi per la risoluzione stragiudiziale delle controversie e le modalità di attivazione il cliente può consultare il documento "Reclami, Conciliazione, Arbitrato", a disposizione presso tutte le Filiali o sul sito internet della Banca.