Normativa sulla Trasparenza Bancaria

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

MUTUO SPARKASSE

IPOTECARIO PRIVATI

TASSO VARIABILE

Stato Avanzamento Lavori

FOGLIO INFORMATIVO SULLE OPERAZIONI E SERVIZI OFFERTI ALLA CLIENTELA

Aggiornato al 13/04/2011

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 preso 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.

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
Finanziamento a medio/lungo termine destinato alla costruzione / ristrutturazione / acquisto e ristrutturazione di un immobile che viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca (di norma di primo grado) a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. L'erogazione dell'importo , sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più momenti in genere con atto pubblico, sulla base del progetto e dello stato avanzamento lavori di costruzione o ristrutturazione.

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.

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 www.sparkasseitalia.it della banca.

Aggiornato al 13/04/2011

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – con indicizzazione a Tasso Variabile Euribor 3 Mesi 365
4,18%*
Calcolato al tasso di interesse del 3,770% (parametro Euribor del 25/03/2011 pari a 1,220% maggiorato di uno spread par al 2,55%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – con indicizzazione a Tasso Ufficiale di Riferimento BCE
4,00%*
Calcolato al tasso di interesse del 3,60% (parametro TUR del 13/04/2011 pari a 1,25% maggiorato di uno spread par al 2,35% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni

***** Spese di istruttoria Euro 1.000,00, 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 312, premio annuo polizza incendio e scoppio Euro 22,00.

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.

<table>
<tr><th></th><th>VOCI</th><th>COSTI</th></tr>
<tr><td></td><td>Importo massimo finanziabile</td><td>50% dei costi di attivazione (Valore area + spese generali)
80% dei costi di costruzione</td></tr>
<tr><td></td><td>Durata</td><td>Massimo 30 anni (comprensiva del periodo di pre-ammortamento)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">TASSI</td><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni + spread
Tasso Ufficiale Riferimento (Tur) + spread
<table>
<tr><th>Durata</th><th>Tasso Euribor 3 M</th><th>Tasso Tur</th></tr>
<tr><td>Fino a 10 anni</td><td>3,770%</td><td>3,600%</td></tr>
<tr><td>Fino a 15 anni</td><td>3,820%</td><td>3,700%</td></tr>
<tr><td>Fino a 20 anni</td><td>3,870%</td><td>3,800%</td></tr>
<tr><td>Fino a 25 anni</td><td>3,920%</td><td>3,800%</td></tr>
<tr><td>Fino a 30 anni</td><td>3,920%</td><td>3,800%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Parametro di indicizzazione</td><td>EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni[1] 1,220%
Tasso Ufficiale di Riferimento (Tur) [2] 1,25%</td></tr>
</table>

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.
2 Il Tasso Ufficiale di Riferimento è il tasso al quale la Banca Centrale Europea finanzia le altre banche. Il tasso di interesse sarà sottoposto a revisione con decorrenza data di variazione indicata dalla Banca Centrale Europea

Aggiornato al 13/04/2011

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td>Spread</td><td>
<table>
<tr><th>Durata</th><th>Spread
su Euribor 3 M</th><th>Spread
su Tur</th></tr>
<tr><td>Fino a 10 anni</td><td>Massimo 2,55</td><td>Massimo 2,35</td></tr>
<tr><td>Fino a 15 anni</td><td>Massimo 2,60</td><td>Massimo 2,45</td></tr>
<tr><td>Fino a 20 anni</td><td>Massimo 2,65</td><td>Massimo 2,55</td></tr>
<tr><td>Fino a 25 anni</td><td>Massimo 2,70</td><td>Massimo 2,55</td></tr>
<tr><td>Fino a 30 anni</td><td>Massimo 2,70</td><td>Massimo 2,55</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Tasso minimo Floor</td><td>Il tasso applicato al finanziamento non potrà comunque essere inferiore al 2,75% nominale annuo, anche nell'ipotesi in cui il valore del parametro risultasse inferiore al predetto tasso minimo</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni + spread
Tasso Ufficiale Riferimento (Tur) + spread</td></tr>
<tr><td>Tasso di mora</td><td>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"</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">SPESE</td><td rowspan="3">Spese per la stipula del contratto</td><td>Istruttoria</td><td>1,00% calcolato sull'importo erogato con un minimo di Euro 250,00</td></tr>
<tr><td>Perizia Tecnica</td><td>Vedi sezione Altre Spese da Sostenere</td></tr>
<tr><td>Altro</td><td>Nessuna</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Spese per la gestione del rapporto</td><td>Gestione pratica</td><td>Euro zero</td></tr>
<tr><td>Incasso rata</td><td>Con addebito automatico in conto corrente
<table>
<tr><th>Rata</th><th>Commissione</th></tr>
<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>
</table></td></tr>
<tr><td>Invio comunicazioni
Spese produzione documento di sintesi condizioni

Spese produzione invio certificazione fiscale interessi passivi</td><td>Euro 1,50

Euro 5,00</td></tr>
<tr><td>Variazione / restrizione ipoteca:

- per ciascun finanziamento con lettera di assenso
- per ciascun finanziamento con estratto notarile</td><td>Euro 250,00

Euro 400,00</td></tr>
</table>

Aggiornato al 13/04/2011

		Accollo mutuo	Euro 150,00
		Sospensione pagamento rate	Non previsto
		Altro Commissioni per rinuncia all'operazione deliberata Spese per successive ispezioni, accertamenti, verifiche tecniche sullo stato avanzamento lavori Spese per atti modificativi e/o integrativi al contratto per ciascun contratto di finanziamento interessato Frazionamenti, rinnovazioni, postergazioni, riduzioni, cancellazioni ipotecarie notarili Spese sollecito pagamento rate scadute Dichiarazioni formali richieste dal mutuatario: - dichiarazione di debito estinto - duplicato certificazione interessi - altre dichiarazioni Penale rimborso estinzione anticipata: - Acquisto, costruzione, ristrutturazione Immobili ad uso abitazione, attività professionale - Acquisto, costruzione, ristrutturazione Immobili ad uso diverso da abitazione, attività professionale	Euro 150,00 Euro 150,00 ad ogni intervento Euro 150,00 Euro 150,00 Euro 15,00 Euro 50,00 Euro 15,00 Euro 50,00 Zero 2,00% calcolato sul capitale restituito con minimo 100,00 Euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipi di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Variabile
	Periodicità delle rate		Mensile, Trimestrale, Semestrale

Aggiornato al 13/04/2011

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%

Tasso Ufficiale di Riferimento

Data	Valore
08 Aprile 2009	1,25%
13 Maggio 2009	1,00%
13 Aprile 2011	1,25%

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

Aggiornato al 13/04/2011

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Euribor 3 Mesi base 365

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
3,770%	10	€ 1.011,56	€ 1.098,69	€ 954,11
3,820%	15	€ 730,70	€ 834,16	€ 678,62
3,870%	20	€ 599,15	€ 708,95	€ 542,17
3,920%	25	€ 523,43	€ 639,42	€ 461,31

Tasso Ufficiale di Riferimento

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
3,600%	10	€ 993,55	€ 1.090,22	€ 954,11
3,700%	15	€ 724,74	€ 827,74	€ 678,62
3,800%	20	€ 595,49	€ 704,94	€ 542,17
3,800%	25	€ 516,86	€ 632,13	€ 461,31

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).

Aggiornato al 13/04/2011

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:

<table>
<tr><th></th><th>Acquistati attraverso Intermediario</th></tr>
<tr><td>Perizia tecnica</td><td>
<table>
<tr><th>Importo Mutuo in Euro</th><th>Costo perizia in Euro</th><th>Costo s.a.l. in Euro</th><th>Costo Frazionamento/sott. In Euro</th></tr>
<tr><td>Fino a 200.000</td><td>250</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>350.000</td><td>350</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>500.000</td><td>450</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>750.000</td><td>550</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>1.000.000</td><td>650</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>1.500.000</td><td>850</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>2.000.000</td><td>950</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>2.500.000</td><td>1.100</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>3.000.000</td><td>1.200</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>3.500.000</td><td>1.300</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>4.000.000</td><td>1.400</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>Fino a 10.000.000</td><td>150 euro ogni 500.000 euro</td><td>200</td><td>200</td></tr>
</table>
Importi ai quali devono essere aggiunti IVA e Cassa previdenziale di categoria.
</td></tr>
<tr><td>Istruttoria</td><td>Vedi voce Spese per la stipula del contratto “Istruttoria”</td></tr>
<tr><td>Adempimenti notarili</td><td>Preventivo dettagliato da richiedere al Notaio rogante incaricato</td></tr>
<tr><td>Assicurazione immobile</td><td>Obbligatoria.
Polizza assicurativa di tipo “incendio, fulmine, esplosione, e scoppio” e simili per una copertura pari all’importo di perizia e con vincolo a favore di Kärntner Sparkasse AG che assicuri l’immobile anche nel periodo di preammortamento quando lo stesso è ancora in fase di costruzione o ristrutturazione e non ha ancora ottenuto l’idonea abitabilità.</td></tr>
<tr><td>Altro</td><td></td></tr>
</table>

Aggiornato al 13/04/2011

- **Imposta sostitutiva**

0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di:
- Acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale;
- Destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità della parte mutuataria.

2,00% sull'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131.

- **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**

Aggiornato al 13/04/2011

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 13/04/2011

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 attesa 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.
Tasso minimo Floor	Limite inferiore al di sotto del quale il tasso d'interesse non può scendere,

Aggiornato al 13/04/2011

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 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.
- al **"Conciliatore Bancario Finanziario"**, anche in assenza di preventivo reclamo; per approfondimenti si può consultare il sito internet 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.
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.

Aggiornato al 13/04/2011