

Normativa sulla Trasparenza Bancaria

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



**MUTUO SPARKASSE
IPOTECARIO PRIVATI
ZERO PORTABILITY PLUS**

**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'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 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

Il mutuo con surrogazione, che realizza l'istituto della "portabilità", consente al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca originaria) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo. Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinata dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

Ai sensi dell'art. 8 della L. 40/2007, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

La Legge, inoltre prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente. Al fine di perfezionare la surrogazione, il nuovo mutuante (nuova Banca contraente), acquisirà le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso l'Istituto originario, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione tempestivamente al cliente, previa opportuna richiesta.

Aggiornato al 13/04/2011

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – con indicizzazione a Tasso Variabile Euribor 3 Mesi 365
4,14%*

Calcolato al tasso di interesse del 4,020% (parametro Euribor del 25/03/2011 pari a 1,220% maggiorato di uno spread par al 2,80%) 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
4,02%*

Calcolato al tasso di interesse del 3,90% (parametro TUR del 13/04/2011 pari a 1,25% maggiorato di uno spread par al 2,65%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni

* Spese incasso rata Euro 1,5, Spese invio documento di sintesi Euro 1,50, spese invio comunicazioni fine anno Euro 5,00, 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.

	VOCI	COSTI																		
	Importo massimo finanziabile	Debito residuo in essere presso l'Istituto di credito originario alla data della stipula del nuovo mutuo in surroga.																		
	Durata	Massimo 30 anni (comprensiva del periodo di pre-ammortamento)																		
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni + spread Tasso Ufficiale Riferimento (Tur) + spread																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Tasso Euribor 3 M</th> <th>Tasso Tur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 10 anni</td> <td>4,020%</td> <td>3,900%</td> </tr> <tr> <td>Fino a 15 anni</td> <td>4,020%</td> <td>3,900%</td> </tr> <tr> <td>Fino a 20 anni</td> <td>4,020%</td> <td>3,900%</td> </tr> <tr> <td>Fino a 25 anni</td> <td>4,020%</td> <td>3,900%</td> </tr> <tr> <td>Fino a 30 anni</td> <td>4,020%</td> <td>3,900%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	Tasso Euribor 3 M	Tasso Tur	Fino a 10 anni	4,020%	3,900%	Fino a 15 anni	4,020%	3,900%	Fino a 20 anni	4,020%	3,900%	Fino a 25 anni	4,020%	3,900%	Fino a 30 anni	4,020%	3,900%
		Durata	Tasso Euribor 3 M	Tasso Tur																
		Fino a 10 anni	4,020%	3,900%																
		Fino a 15 anni	4,020%	3,900%																
		Fino a 20 anni	4,020%	3,900%																
Fino a 25 anni	4,020%	3,900%																		
Fino a 30 anni	4,020%	3,900%																		
Parametro di indicizzazione	EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni ¹ 1,220% Tasso Ufficiale di Riferimento (Tur) ² 1,25%																			

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

Spread	Durata	Spread su Euribor 3 M	Spread su Tur
	Fino a 10 anni	Massimo 2,80	Massimo 2,65
	Fino a 15 anni	Massimo 2,80	Massimo 2,65
	Fino a 20 anni	Massimo 2,80	Massimo 2,65
	Fino a 25 anni	Massimo 2,80	Massimo 2,65
Fino a 30 anni	Massimo 2,80	Massimo 2,65	
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 risultasse inferiore al predetto tasso minimo.		
Tasso di interesse di preammortamento	EURIBOR a 3 mesi base 365 giorni + spread Tasso Ufficiale Riferimento (Tur) + 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	Zero	
		Perizia Tecnica	A carico Banca	
		Altro Adempimenti notarili	A carico Banca	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro Zero	
		Incasso rata	Con addebito automatico in conto corrente	
			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	Euro 250,00			
- per ciascun finanziamento con estratto	Euro 400,00			

	notarile	
	Accollo mutuo	Euro 150,00
	Sospensione pagamento rate	Non previsto
	Altro Commissioni per rinuncia all'operazione deliberata	Euro 150,00
	Spese per successive ispezioni, accertamenti, verifiche tecniche sullo stato avanzamento lavori	Euro 150,00 ad ogni intervento
	Spese per atti modificativi e/o integrativi al contratto per ciascun contratto di finanziamento interessato	Euro 150,00
	Frazionamenti, rinnovazioni, postergazioni, riduzioni, cancellazioni ipotecarie notarili	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: - Acquisto, costruzione, ristrutturazione Immobili ad uso abitazione, attività professionale	Zero
	- Acquisto, costruzione, ristrutturazione Immobili ad uso diverso da abitazione, attività professionale	Zero
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipi di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Variabile
	Periodicità delle rate	Mensile, Trimestrale, Semestrale

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.

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
4,020 %	10	€ 1.013,40	€ 1.111,21	€ 954,11
4,020 %	15	€ 740,69	€ 844,94	€ 678,62
4,020 %	20	€ 607,03	€ 717,59	€ 542,17
4,020 %	25	€ 528,94	€ 645,52	€ 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
3,90 %	10	€ 1.007,71	€ 1.105,19	€ 954,11
3,90 %	15	€ 734,69	€ 838,46	€ 678,62
3,90 %	20	€ 600,72	€ 710,67	€ 542,17
3,90 %	25	€ 522,33	€ 638,20	€ 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).

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:

	Acquistati attraverso intermediario
Perizia tecnica	Vedi voce "Perizia Tecnica" alla sezione Spese per la stipula del contratto
Istruttoria	Zero
Adempimenti notarili	A carico Banca
Assicurazione immobile	Obbligatoria, qualora l'immobile non sia già assicurato con polizza vincolabile a favore di Kärntner Sparkasse AG. 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.
Altro	

- **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**

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.*

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

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.