

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO GREEN A RATA COSTANTE E DURATA VARIABILE e MUTUO IPOTECARIO FIRST A RATA COSTANTE E DURATA VARIABILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione legale: Banca Popolare dell'Alto Adige Spa
Sede legale e amministrativa: Via del Macello, 55 – 39100 Bolzano
Telefono: 800 585 600 **Email:** gsinfo@volksbank.it **PEC** segreteria@pec.volksbank.it
Indirizzo del sito internet: www.volksbank.it
Ubicazione server del Centro Servizi: Padova
Codice Banca ABI: 5856-0
Codice BIC: BPAAIT 2B
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia: 5856
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese (cod. fiscale/P. Iva): 00129730214
Autorità di controllo: Banca d'Italia con sede in Via Nazionale 91 – 00184 Roma
Sistema di garanzie cui la Banca aderisce: Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interbancario di tutela dei Depositi

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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 CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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.

MUTUO IPOTECARIO GREEN A RATA COSTANTE E DURATA VARIABILE

Il Mutuo Ipotecario Green a rata costante e durata variabile è dedicato ai clienti consumatori che preferiscono un tasso di interesse legato all'andamento del mercato finanziario.

Il Mutuo è caratterizzato da un importo fisso delle singole rate di ammortamento e da una durata elastica del finanziamento in funzione delle variazioni del tasso di interesse. Ciò comporterà la

modifica – in aumento o in diminuzione – dell'importo dell'ultima rata del mutuo e/o del numero complessivo delle rate da pagare, fatto salvo in ogni caso il pagamento immediato dell'intera rata di interessi anche se superiore all'importo "costante" della rata di ammortamento. Si può infatti verificare un prolungamento della durata del mutuo (fino ad un massimo di 5 anni) se il tasso di interesse aumenta, oppure una riduzione della durata in caso di diminuzione del tasso stesso. Eccezionalmente, qualora la durata massima del finanziamento non sia sufficiente a dilazionare l'aumento del tasso di riferimento, si genererà una rata finale di importo pari al debito residuo del mutuo (maxi-rata).

Il mutuo a rata costante è adatto a chi vuole avere la certezza dell'importo della rata, pur scegliendo un finanziamento a tasso variabile.

L'immobile oggetto di finanziamento e sul quale viene iscritta ipoteca deve essere ad uso abitativo, ubicato in Italia e di proprietà del richiedente; inoltre, l'immobile deve essere munito, alla data di sottoscrizione del contratto, di regolare attestato di prestazione energetica (APE) oppure di certificazione energetica CasaClima, attestante una classe energetica B, A o superiore.

MUTUO IPOTECARIO FIRST A RATA COSTANTE E DURATA VARIABILE

Il Mutuo Ipotecario First a rata costante e durata variabile è dedicato ai clienti consumatori che preferiscono un tasso di interesse legato all'andamento del mercato finanziario.

Il Mutuo è caratterizzato da un importo fisso delle singole rate di ammortamento e da una durata elastica del finanziamento in funzione delle variazioni del tasso di interesse. Ciò comporterà la modifica – in aumento o in diminuzione – dell'importo dell'ultima rata del mutuo e/o del numero complessivo delle rate da pagare, fatto salvo in ogni caso il pagamento immediato dell'intera rata di interessi anche se superiore all'importo "costante" della rata di ammortamento. Si può infatti verificare un prolungamento della durata del mutuo (fino ad un massimo di 5 anni) se il tasso di interesse aumenta, oppure una riduzione della durata in caso di diminuzione del tasso stesso. Eccezionalmente, qualora la durata massima del finanziamento non sia sufficiente a dilazionare l'aumento del tasso di riferimento, si genererà una rata finale di importo pari al debito residuo del mutuo (maxi-rata).

Il mutuo a rata costante è adatto a chi vuole avere la certezza dell'importo della rata, pur scegliendo un finanziamento a tasso variabile.

Il Mutuo è dedicato ai clienti consumatori che, al momento della stipula del contratto non sono in possesso di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) o di una Certificazione Energetica CasaClima, attestante una classe energetica B, A o superiore.

Nel caso in cui, entro 12 (dodici) mesi dall'inizio del periodo di ammortamento, venga presentata alla Banca una delle seguenti documentazioni, la Banca riconosce un importo pari a complessivi euro 250,00 (di seguito "Bonus Green"):

a) Attestato di Prestazione Energetica (APE) oppure Certificazione Energetica CasaClima, attestante una classe energetica B, A o superiore, relativa all'immobile oggetto del finanziamento e dell'ipoteca;

oppure

b) in caso di ristrutturazione dell'immobile, certificazione APE o CasaClima emessa prima dell'esecuzione dei lavori e altra certificazione emessa dopo il completamento degli stessi, attestante una riduzione dei consumi energetici pari ad almeno il 30% e a condizione che l'immobile oggetto di finanziamento e sul quale viene iscritta ipoteca è ad uso abitativo, ubicato in Italia e di proprietà del richiedente.

Il Bonus Green verrà applicato alla prima rata utile di ammortamento successiva alla verifica della documentazione, mediante decurtazione dell'importo della rata stessa, o delle successive, fino a concorrenza dell'importo complessivo di euro 250,00.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto di mutuo a tasso variabile con soglia minima

Se è applicato un tasso minimo, sia in fase di erogazione che durante l'intero ammortamento del credito il tasso d'interesse non può essere minore del tasso minimo concordato. Conseguentemente, qualora il tasso di interesse calcolato secondo i parametri indicati (valore dell'indice aumentato dello spread) dovesse risultare inferiore al tasso minimo, la Banca non terrà conto di tali variazioni in diminuzione e applicherà, per il periodo in questione, il tasso minimo nella misura indicata.

Il tasso minimo rappresenta la soglia al di sotto della quale il tasso del finanziamento non potrà mai scendere. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o numero delle rate e l'impossibilità di beneficiare di eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso quando questi scendono al di sotto della soglia indicata.

Per saperne di più:

La Guida **“Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della banca www.volksbank.it e presso tutte le filiali della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Mutuo a rata costante e tasso d'interesse variabile - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Euribor/365 - 3 mesi (2,090%), minimo zero - arrotondato allo 0,250%	Spread Durata 25 anni	TAN (tasso annuo nominale)
2,250%	2,950%	5,200%

Mutuo con durata 20 anni senza polizza facoltativa

Importo totale del credito:	€ 200.000,00
Costo totale del credito:	€ 164.118,41
Importo totale dovuto dal cliente:	€ 364.118,41
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)*	5,652%

Mutuo con durata 20 anni con polizza facoltativa

Importo totale del credito:	€ 200.000,00
Costo totale del credito:	€ 171.908,41
Importo totale dovuto dal cliente:	€ 371.908,41
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**	6,100%

*Il TAEG indicato si riferisce ai seguenti dati: importo del mutuo = 200.000,00 euro - periodicità della rata = mensile – commissione di erogazione sull'importo finanziato: 1,000% - spese incasso rata: 2,00 euro – spese di perizia tecnica: 300,00 euro – imposta sostitutiva: 0,25% – spese assicurazione immobile: 2.350,00 euro (importo stimato applicando il tasso di premio lordo dello 0,5875 per mille all'importo del mutuo, moltiplicato per gli anni di durata del contratto).

** il TAEG indicato si riferisce ai dati di cui sopra. Si ipotizza la firma di una polizza assicurativa a copertura del debito residuo – premio polizza: 7.790,00 Euro

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

L'unica polizza obbligatoria per ottenere il finanziamento è la polizza incendio / scoppio sull'immobile a garanzia del mutuo.

Altra/e polizza/e assicurativa/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

VOCI		COSTI
Importo massimo finanziabile		80% del valore dell'immobile
Durata massima		30 anni
La durata massima del mutuo a fronte di un eventuale aumento del tasso d'interesse è contrattualmente definita.		A tale durata si può aggiungere un eventuale periodo di preammortamento tecnico, la cui durata non può essere superiore al numero di giorni della periodicità di addebito delle rate prevista dal contratto (ad esempio se mensile, 30 giorni).
Garanzie accettate		<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca sull'immobile. È necessaria la stima del bene immobile offerto in garanzia, ubicato esclusivamente in Italia. Le stime vengono elaborate sia da periti interni che con l'ausilio di società qualificate e certificate nell'ambito della valutazione immobiliare, oltre che di periti iscritti negli appositi albi professionali al costo esposto nella sezione "spese" • Fidejussione • Pegno
Valute disponibili		Euro
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (TAN) Indice di riferimento EURIBOR	Il tasso di interesse è pari alla quotazione dell'Euribor (Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro") base 365 a sei o tre mesi, pubblicata, di norma, sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondato allo 0,25 superiore, minimo zero, in essere inizialmente per valuta il primo giorno del mese di sottoscrizione del contratto (per definire il tasso all'erogazione) e successivamente il primo giorno lavorativo di ciascun semestre/trimestre (per definire il tasso

		<p>dei semestri / trimestri successivi) maggiorato dello spread concordato.</p> <p>L'adeguamento del tasso è effettuato semestralmente con decorrenza 01.01 e 01.07., trimestralmente con decorrenza 01.01 - 01.04 - 01.07. - 01.10.</p> <p>La variazione imprevedibile dell'indice di riferimento in aumento o diminuzione comporta l'aumento o la diminuzione del numero di rate.</p> <p>L'utilizzo di un tasso di interesse indicizzato può inoltre essere soggetto al rischio di cessazione o variazione sostanziale dell'indice di riferimento. In tali casi, troverà applicazione il "<u>Piano di sostituzione degli indici di riferimento</u>" adottato dalla Banca e pubblicato sul sito Internet sezione "Trasparenza", nella parte "Informazioni generali per il cliente".</p> <p>L'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor" è l'Istituto EMMI (European Money Markets Institute) con sede in Belgio. Per una migliore descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu).</p>
	Indice di riferimento (tasso d'interesse variabile)	Euribor (365) a 3 mesi o a 6 mesi
	Spread per il periodo di ammortamento e per l'eventuale periodo di preammortamento tecnico	3,450 punti percentuali
	Spread per il periodo di preammortamento finanziario	3,950 punti percentuali
	Tasso d'interesse di preammortamento	Euribor (365) a 3 mesi / 6 mesi + spread per il periodo di preammortamento finanziario
	Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione dell'indice di riferimento, tempo per tempo applicato, sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione sarà applicato l'indice con valore 0,00%.	
	Giorni di calcolo interessi convenzionali	anno commerciale (360 giorni)

SPESE	Spese per la stipula contratto (trattenute)	Istruttoria	0,00 euro
		Perizia tecnica per:	
		• Immobile esistente e importo di finanziamento ≤ 400.000,00 euro	300,00 Euro
		• Immobile in costr./ristrutt. e importo di finanziamento ≤ 400.000,00 euro (2 SAL)	1.000,00 Euro
		• Immobile esistente e importo di finanziamento > 400.000,00 euro	1.000,00 Euro

	<ul style="list-style-type: none">• Immobile in costr. /ristrutt. e importo di finanziamento > 400.000,00 euro (fino a 4 SAL)• Maso chiuso• Terreno (edificabile o agricolo)	3.000,00 Euro	5.000,00 Euro	2.000,00 Euro
	Commissione di erogazione (sull'importo finanziato) <ul style="list-style-type: none">• Mutuo ipotecario GREEN a rata costante e durata variabile• Mutuo ipotecario FIRST a rata costante e durata variabile	0,100%	1,000%	
	Assicurazione immobile Incendio Fabbricato	Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere un contratto di assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed altri eventuali rischi per un importo pari al valore del bene. La spesa è convenuta nel contratto di assicurazione		
	Imposta sostitutiva	- 0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale vigente - 2% se trattasi di finanziamento destinato all'acquisto, la costruzione / la ristrutturazione della seconda e delle ulteriori case di abitazione		
	Spese firma contratto in Austria	750,00 euro		
	Gestione pratica	0,00 euro		
Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata con addebito automatico in conto corrente (per ciascuna rata)	2,00 euro		
	Invio comunicazioni: La Banca ed il cliente convengono e stabiliscono che le comunicazioni periodiche previste ai sensi di legge sono effettuate, con pieno effetto, in formato elettronico/telematico, mediante la messa a disposizione delle medesime nell'area riservata del sito internet della Banca. Il cliente, al momento della stipula del contratto e, comunque, in qualsiasi altro momento, in alternativa alla trasmissione delle comunicazioni in forma elettronica, ha diritto di richiedere l'invio o la consegna delle medesime comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato alla Banca per l'inoltro della corrispondenza, mediante la sottoscrizione di apposito modulo messo a disposizione dalla Banca. La cessazione, per qualsiasi causa o ragione, dei servizi di online banking determina la conseguente ed automatica disattivazione della funzionalità di invio delle comunicazioni periodiche in forma elettronica/telematica. In tal caso, la Banca effettuerà, con pieno effetto, le comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato per l'inoltro della corrispondenza, anche nel caso in cui il cliente abbia preventivamente richiesto l'invio delle comunicazioni periodiche in forma elettronica/telematica. Qualora il cliente decida di non attivare i servizi di online banking, la Banca effettuerà le comunicazioni in forma cartacea all'ultimo indirizzo indicato per l'inoltro della corrispondenza. Le comunicazioni in forma telematica sono gratuite per il cliente; le comunicazioni effettuate con strumenti diversi da quelli telematici, quelle ulteriori o più frequenti rispetto a quanto previsto dalle norme di trasparenza o effettuate con strumenti di comunicazione diversi da quelli previsti nel contratto possono comportare l'addebito di spese nel contratto di conto corrente principale (ai sensi dell'art. 127 bis del Testo Unico Bancario).			
	Documenti obbligatori			
	Documento	Frequenza	Modalità di fornitura	Spese
	Rendiconto	annuale	Cartaceo	0.00 euro

				Elettronico	0,00 euro
		Sollecito/Comunicazione dati a sistemi di informazione creditizia	per evento	Cartaceo Elettronico	0,00 euro 0,00 euro
		Sollecito	per evento	Cartaceo	10,00 euro
		Proposta di modifica unilaterale	per evento	Cartaceo Elettronico	0,00 euro 0,00 euro
		Documenti facoltativi			
		Avviso di scadenza rata	ad ogni sca- denza rata	Cartaceo elettronico	0,00 euro 0,00 euro
		Quietanza	a seguito di ogni paga- mento rata	Cartaceo elettronico	0,00 euro 0,00 euro
		Certificazione interessi (annuale)	annuale	Cartaceo Elettronico	0,00 euro 0,00 euro
		Ristampe piano d'ammortamento	su richiesta	Cartaceo*	0,00 euro
		Ristampe (quietanze, certificazione in- teressi)	su richiesta	Cartaceo *	10,00 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Ammortamento a rata costante e durata variabile		
	Tipologia di rata		Rata costante: l'importo delle rate di ammortamento (esclusa l'ultima rata) è costante. L'effetto in aumento o in dimi- nuzione del tasso di interesse viene cu- mulato nell'ultima rata di ammorta- mento e/o nel numero delle rate di am- mortamento. Numero mesi di prolungamento della durata - max. 60 mesi		
	Periodicità delle rate		Mensile Su richiesta anche trimestrale o seme- strale		

*su richiesta in filiale

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammor-
tamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di in- teresse ap- plicato	Durata del fi- nanziamento in anni	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di inte- resse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di inte- resse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,70%	10	€ 1.046,05	€ 1.126,89	€ 968,86
4,70%	15	€ 775,25	€ 869,24	€ 687,52
4,95%	20	€ 657,20	€ 762,53	€ 560,47
5,20%	25	€ 596,30	€ 711,90	€ 491,25

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un mas-
simo del 2%).

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 (www.volksbank.it).

Le condizioni economiche indicate nel presente Foglio Informativo saranno comunque e sempre applicabili solo nel rispetto del limite massimo del TEG relativo alle specifiche operazioni, di cui alla legge sull'usura 108/96 nella versione vigente.

Nel caso che il mutuo/prestito rateale sia oggetto di annunci pubblicitari che offrono il beneficio di condizioni più favorevoli rispetto a quelle contenute nel presente foglio informativo, il termine per avvalersi delle facoltà promozionali è quello indicato nell'annuncio stesso.

SERVIZI ACCESSORI

Servizi accessori obbligatori:

Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere un contratto di assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed altri eventuali rischi per un importo pari al valore del bene. La validità della copertura deve protrarsi fino alla scadenza del finanziamento oppure la polizza deve contenere una clausola che ne preveda, alla scadenza, la proroga automatica fino alla scadenza del finanziamento.

Il Cliente ha la facoltà di scegliere se avvalersi di una polizza collocata dalla Banca o, in alternativa, di una polizza collocata da primaria impresa di assicurazione con sicura solvibilità, con vincolo a favore della Banca, avente i requisiti e le caratteristiche richieste dalla Banca

Servizi accessori facoltativi:

Il cliente può aderire ad una polizza assicurativa facoltativa a copertura del debito residuo.

Per l'erogazione del mutuo non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. L'erogazione del mutuo potrà avvenire mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. Per ulteriori dettagli sui prodotti di conto corrente si rinvia alla documentazione informativa accessibile alla sezione Trasparenza del sito internet della Banca.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. In caso di successivo recesso dalla polizza assicurativa incendio, fulmine e scoppio, è obbligatorio per il cliente sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del mutuo con primaria impresa di assicurazione di sicura solvibilità; l'immobile ipotecato deve essere assicurato fino alla concorrenza del valore del bene e la polizza deve essere vincolata a favore della Banca. La mancata sottoscrizione della polizza assicurativa incendio, scoppio potrebbe costituire causa di risoluzione del contratto di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	<ul style="list-style-type: none">• Tasso d'interesse annuo pro tempore vigente + 2,00 punti percentuali di maggiorazione• Anno civile per i giorni di calcolo interessi moratori (365 giorni)
Spese per sospensione pagamento rate	100,00 euro

Spese per rinuncia sospensione pagamento rate	100,00 euro
Spese per decurtazione o proroga del piano d'ammortamento	50,00 euro
Spese per variazione del piano personalizzato	50,00 euro
Spese per la rinegoziazione delle condizioni economiche	100,00 euro
Spese di accollo	200,00 euro oltre alle spese notarili
Spese di portabilità (surroga)	0,00 euro
Spese per variazione/riduzione/svincolo dell'ipoteca	200,00 euro oltre alle spese notarili
Spese per cancellazione ipoteca a mezzo notarile su richiesta del Cliente	200,00 euro oltre alle spese notarili
Spese per cancellazione ipoteca ai sensi dell'articolo 40 bis T.U.B.	0,00 euro
Adempimenti notarili	Le spese notarili sono fatturate direttamente dal notaio incaricato e comprendono anche le spese relative all'iscrizione dell'ipoteca e le tasse ipotecarie.
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
Tasse ipotecarie	Si rinvia alla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è di 180 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, fatti salvi i casi in cui:

- Risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnica/legale prodotta;
- Emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- Venga sospeso l'iter dell'istruttoria per motivi dipendenti alla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo: L'intero mutuo, al netto delle tasse, spese e commissioni, viene erogato contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

- Copia della dichiarazione dei redditi
- Inventario del patrimonio sottoscritto
- Documentazione spese (preventivi, contratti preliminari)
- Documentazione inerente al progetto, concessione edilizia

- Piano finanziario

Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 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.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui il cliente, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

Dopo che il cliente abbia restituito alla banca tutto quanto ad essa dovuto, sia in base all'ordinario piano di ammortamento che in caso di estinzione anticipata, il rapporto contrattuale viene chiuso entro il termine massimo di 30 giorni. Entro lo stesso termine la banca inoltra la domanda di cancellazione dell'ipoteca all'ufficio competente.

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo per iscritto indirizzandolo per posta ordinaria o raccomandata all'attenzione dell'Ufficio Reclami istituito a Bolzano, Via del Macello 55, per e-mail all'indirizzo ufficio-reclami@volksbank.it, per posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.volksbank.it via fax al numero 0471 979188 oppure compilando l'apposito modulo in filiale.

L'esito del reclamo sarà comunicato con lettera raccomandata o con posta elettronica certificata entro i seguenti termini decorrenti dalla data di ricezione del reclamo stesso:

- 60 giorni per i reclami relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari;
- 15 giorni lavorativi per i reclami relativi ai servizi di pagamento. Se la Banca, per situazioni eccezionali alla stessa non imputabili, non può rispondere entro 15 giorni lavorativi, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il Cliente otterrà una risposta definitiva, comunque non superiore a 35 giorni lavorativi;

In caso di risposta insoddisfacente o mancata risposta dell'Ufficio Reclami entro i termini indicati sopra, il Cliente ha diritto di rivolgersi:

- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per le controversie in materia bancaria e finanziaria. Per sapere come adire l'Arbitro Bancario Finanziario, conoscere l'ambito della sua competenza e per ogni altra opportuna informazione si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere alle filiali della Banca d'Italia, oppure ci si può rivolgere direttamente alla Banca, anche attraverso il sito internet della stessa www.volksbank.it;
- ad altre forme di risoluzione stragiudiziale delle controversie previste dalla normativa, compreso il preventivo tentativo di mediazione obbligatoria.

Il ricorso preventivo ad uno dei citati Organismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie costituisce condizione di procedibilità della eventuale successiva domanda giudiziale.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora. Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Costo totale del credito	La somma di tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi: i) i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio è obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte; ii) i costi di valutazione del bene immobile, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto.
Importo totale del credito	È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito.
Importo totale dovuto dal Cliente	È la somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.
Imposta di registro	Imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza: ad es., l'acquisto di un appartamento) ed è dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.
Imposta sostitutiva	<ul style="list-style-type: none"> * 0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale tempo per tempo vigente * 2,00% se trattasi di finanziamento destinato all'acquisto o la costruzione della seconda e delle ulteriori case di abitazione
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

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.
Periodo di ammortamento	Il periodo di ammortamento è il periodo a partire dal quale il cliente inizia a rimborsare il capitale. Segue all'eventuale periodo di preammortamento tecnico o finanziario. Le rate sono composte da una quota capitale e una quota interessi.
Periodo di preammortamento finanziario	L'eventuale periodo di preammortamento finanziario decorre dalla data di stipula del mutuo e precede l'inizio del periodo di ammortamento. È a richiesta del cliente per far trascorrere un periodo di tempo aggiuntivo prima dell'inizio del rimborso delle rate vere e proprie, comprensive di capitale e interessi.
Periodo di preammortamento tecnico	Il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di stipula del mutuo e termina con l'inizio del periodo di ammortamento. Serve ad allineare la scadenza delle rate ad un determinato giorno di calendario del mese, indipendentemente dalla data di stipula del mutuo. Se non viene chiesto diversamente dal cliente, la data di stipula del mutuo coincide con la data di inizio del periodo di ammortamento, dunque come standard non viene applicato alcun periodo di preammortamento tecnico. La durata minima dell'eventuale periodo di preammortamento tecnico sarà di 1 giorno e la durata massima sarà inferiore al numero di giorni della periodicità di addebito delle rate prevista dal contratto (ad esempio se mensile, 30 giorni). Per il periodo di preammortamento tecnico, il cliente paga rate composte unicamente da interessi.
Perizia tecnica	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile offerto in garanzia
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 a rata costante	L'importo delle rate di ammortamento (esclusa l'ultima rata) resterà comunque fisso anche nel caso in cui venisse a modificarsi il tasso d'interesse per effetto dell'applicazione dell'indice di riferimento. La variazione del tasso di interesse comporterà la modifica – in aumento o in diminuzione – dell'importo dell'ultima rata del mutuo e/o del numero complessivo delle rate da pagare, fatto salvo in ogni caso il pagamento immediato dell'intera rata di interessi anche se superiore all'importo "costante" della rata di ammortamento.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante francese	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo tale del finanziamento 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. Il TAEG consente di mettere a confronto varie offerte.
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 (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
Tasso effettivo globale (TEG)	Il tasso effettivo globale (TEG) è un valore espresso in percentuale il quale contiene tutti gli oneri bancari che il cliente sostiene per godere di una determinata somma di denaro di esclusiva proprietà della banca.
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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. 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.

ALLEGATO – FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

La Banca Popolare dell'Alto Adige ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'8 ottobre 2014 che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.

Il Protocollo ha previsto la costituzione di un Fondo presso il Ministero, che sarà gestito da Consap Spa, al fine di offrire garanzie su finanziamenti ipotecari destinati all'acquisto della prima casa.

Il Fondo offre una garanzia per mutui ipotecari che rispettino le seguenti condizioni:

- abbiano ammontare non superiore a € 250.000;
- siano destinati all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, non rientranti nelle categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso, e all'acquisto con interventi di ristrutturazione per accrescimento dell'efficienza energetica (gli intestatari del finanziamento devono obbligatoriamente coincidere con gli intestatari dell'immobile).

Il Fondo Prima Casa è rivolto ai cittadini che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della prima casa, non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo (anche all'estero), salvo il caso in cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione causa morte, anche in comunione con altro successore, e che siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'articolo 1 commi 113 e 115 della Legge n. 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027", ha disposto che dal 1° gennaio 2025 l'accesso al Fondo prima casa è consentito esclusivamente a coloro che appartengono ad una delle seguenti categorie, che prima erano definite 'Soggetti Prioritari':

- giovani coppie
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari
- giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età
- nuclei familiari
 - o che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a 40.000 euro annui
 - o ai nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 45.000 euro annui
 - o ai nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a 50.000 euro annui.

Non sono previsti limiti di reddito per la richiesta di ammissione al Fondo.

Il Fondo prevede una **garanzia pubblica del 50%**.

Particolarità garanzia maggiorata al 80%/85%/90%:

Il DL Sostegni Bis del 25 maggio 2021 n. 73, dopo varie modifiche di cui l'ultima dalla Legge n. 207 del 30.12.2024, ha previsto la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia.

Per le domande di finanziamento presentate fino al 31 dicembre 2027, il Fondo offre le seguenti garanzie:

- 80% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% e ISEE non superiore a 40.000 euro annui.
- 80% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui

- 85% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui
- 90% in caso di mutui con LTV maggiore dell'80% per i nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui

In fase di erogazione, il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della Legge 7 marzo 1996, n. 108.

Per i finanziamenti richiesti fino al 31.12.2027, per cui la garanzia concedibile dal Fondo è riconosciuta nella misura del 80%, 85% o 90% della quota capitale, è previsto che il tasso effettivo globale (TEG) può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore. Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.

In conformità con la disciplina del Fondo di Garanzia "Prima Casa", l'offerta verrà rilasciata esclusivamente nel caso in cui il tasso effettivo globale (TEG) non sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108; in caso contrario non sarà possibile procedere con la richiesta di finanziamento con il Fondo di Garanzia prima casa.

A tutti i clienti che abbiano ottenuto l'accesso al Fondo la Banca non può richiedere ulteriori garanzie aggiuntive (es. fidejussioni) oltre all'ipoteca sull'immobile e ad eventuali assicurazioni, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente.

I riferimenti normativi, le informazioni di dettaglio sul Fondo prima casa, le modalità di ammissione alla garanzia, il modulo di domanda e l'elenco della documentazione da presentare sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo: [Fondo prima casa](#)