

INFORMAZIONI SULLA BANCA**PRADER BANK SPA**

Sede Legale e Direzione Generale: p.tta della Mostra, 2 - 39100 Bolzano

Telefono: 0471 067788 - Fax: 0471 067789

E-mail: info@praderbank.com - Sito Internet: www.praderbank.com

Codice B.I.C.: PRRDIT21

Capitale sociale: 17.490.000,00 Euro

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano n.02364100210, Partita Iva e Codice Fiscale: 02364100210

Codice ABI 03306.8 - N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5615

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

CHE COS'E' IL MUTUO**COS'È IL MUTUO IPOTECARIO**

Il mutuo ipotecario 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 fisso**

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

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.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- Quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.
- La banca può sciogliere il contratto per mancato o ritardato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo.
- Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.
- La banca può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.
- In presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese).
- Il mutuo può prevedere una clausola che assicura alla banca l'applicazione di un tasso minimo garantito (c.d. tasso soglia/floor), qualora il tasso contrattuale derivante dall'applicazione del parametro di indicizzazione risultasse inferiore a questa soglia.

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 della banca e sul sito della banca www.praderbank.com.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG):

EUR 6M/365 ARR. A 1/8: 4,8880%

EUR 3M/365 ARR. A 1/8: 4,8880%

EUR 1M/365 ARR. A 1/8: 4,8880%

E COMUNQUE NON SUPERIORE AL TASSO SOGLIA PREVISTO DALLA LEGGE N° 108/96

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 20 Anni con una periodicità della rata Mensile, applicando spese di istruttoria (1,0000 % del finanziamento), Spese Perizia Tecnica (stimate in Euro 2.500,00), Spese Incasso Rata (costo per singola rata di Euro 3,00, per un numero totale di rate pari a 240). Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo stimato di 200,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato, con riferimento al costo di ricostruzione, pari all'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese per stipula in zone non servite (per euro 250,00), Spese per invio comunicazioni per la trasparenza (Euro 5,0000), Imposta sostitutiva DPR 601/73 (Euro 2.000,00).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

VOCI DI COSTO	IMPORTI IN EURO
Importo massimo finanziabile	Non superiore all' 80% del valore dell'immobile
Durata	20 anni
TASSI	
Tasso variabile:	Composto dal parametro di indicizzazione + spread
Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi (365) arrotondato ad 1/8 con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l' indicizzazione con rilevazione su stampa specializzata (ad esempio su 'Il Sole 24 ore') Attualmente pari a: 0,2500- %
Spread	+4,0000 p.p.
Tasso di interesse nominale annuo	3,7500 % (parametro di indicizzazione + spread) – salvo l'eventuale tasso minimo
Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365) arrotondato ad 1/8 con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l' indicizzazione con rilevazione su stampa specializzata (ad esempio su 'Il Sole 24 ore') attualmente pari a: 0,2500- %
Spread	+4,0000 p.p.
Tasso di interesse nominale annuo	3,7500 % (parametro di indicizzazione + spread) – salvo l'eventuale tasso minimo
Parametro di indicizzazione	Euribor 1 mese (365) arrotondat o ad 1/8 con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l'indicizzazione e con rilevazione su stampa spe cializzata (ad esempio su 'Il S ole 24 ore' attualmente pari a: 0,3750- %
Spread	+4,0000 p.p.
Tasso di interesse nominale annuo	3,6250 % (parametro di indicizzazione + spread) – salvo l'eventuale tasso minimo
Tasso minimo	4,0000 %
Criterio per il calcolo degli interessi (tasso nominale)	Anno Civile
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo di ammortamento
Criterio per il calcolo degli interessi (tasso preammortamento)	Anno Civile
Tasso di mora	+2,0000 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,0000 % sull'importo del finanziamento minimo 250,00 - massimo 10.000,00
Perizia tecnica	2.500,00 oltre a eventuali ulteriori spese reclamate
Rimborso spese informazione precontrattuale	0,00

Stipula in zone non servite	250,00
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Gratuita
Incasso rata	Con periodicità semestrale: 10,00 Con periodicità trimestrale: 5,00 Con periodicità mensile: 3,00
Invio comunicazioni per la trasparenza - Cartaceo - Elettronico	5,0000 5,0000
Variazione/restrizione ipoteca, oltre oneri notarili	1,0000% minimo 250,00 - massimo 1.500,00
Accollo mutuo	250,00
Sospensione pagamento rate	1.500,00
Spese per insoluto/sollecito pagamento rate	10,00
Estinzione anticipata (per i casi previsti dalla legge, si veda la sezione "ESTINZIONE ANTICIPATA")	Compenso per estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo: 2,0000% calcolato sul debito estinto anticipatamente
Spese per il pagamento di premi assicurativi mutuatari inadempienti	100,00
Spese per modifica delle garanzie	1,0000 % minimo 250,00 - massimo 1.500,00
Spese per variazioni anagrafiche	250,00
Spese per modifiche contrattuali (piano di ammortamento, moratorie, ecc.)	1.500,00
Spese per sopralluogo specifico	250,00
Commissioni per mancato utilizzo	1,0000 % minimo 250,00 - massimo 10.000,00
Conferme, copie, certificazioni e/o altre comunicazioni	25,00
Spese per gestione cantiere (trimestrali)	1.000,00
Spese per richiesta conteggio estinzione anticipata	60,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Rata fissa francese
Tipologia di rata	Rate di importo variabile (crescente o decrescente)
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE %
01/07/2017	Euribor 6M (365)	- 0,2740
01/01/2017	Euribor 6M (365)	- 0,2240
01/10/2017	Euribor 3M (365)	- 0,3340
01/07/2017	Euribor 3M (365)	- 0,3360
01/11/2017	Euribor 1M (365) average	- 0,3770
01/10/2017	Euribor 1M (365) average	- 0,3770

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

EUR 6M/365 ARR. A 1/8

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,0000%	4	€ 2.257,91	€ 2.298,62	€ 2.257,91
4,0000%	8	€ 1.218,93	€ 1.282,04	€ 1.218,93
4,0000%	12	€ 875,53	€ 949,25	€ 875,53
4,0000%	16	€ 706,00	€ 787,30	€ 706,00
4,0000%	20	€ 605,99	€ 693,56	€ 605,99

EUR 3M/365 ARR. A 1/8

Tasso di	Durata del	Importo della rata	Se il tasso di interesse aumenta	Se il tasso di
----------	------------	--------------------	----------------------------------	----------------

interesse applicato	finanziamento (Anni)	Mensile per €100.000,00 di capitale	del 2,000% dopo 2 Anni(*)	interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,0000%	4	€ 2.257,91	€ 2.298,62	€ 2.257,91
4,0000%	8	€ 1.218,93	€ 1.282,04	€ 1.218,93
4,0000%	12	€ 875,53	€ 949,25	€ 875,53
4,0000%	16	€ 706,00	€ 787,30	€ 706,00
4,0000%	20	€ 605,99	€ 693,56	€ 605,99

EUR 1M/365 ARR. A 1/8

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,0000%	4	€ 2.257,91	€ 2.295,70	€ 2.257,91
4,0000%	8	€ 1.218,93	€ 1.277,46	€ 1.218,93
4,0000%	12	€ 875,53	€ 943,86	€ 875,53
4,0000%	16	€ 706,00	€ 781,32	€ 706,00
4,0000%	20	€ 605,99	€ 687,09	€ 605,99

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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 presso i Centri Clienti e sul sito internet della banca www.praderbank.com.

SERVIZI ACCESSORI

Non previsti

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

- Adempimenti notarili

- Assicurazione immobile: Viene richiesta dalla banca una polizza assicurativa contro i rischi incendio, fulmine e scoppi in genere a garanzia dell'immobile ipotecato e da vincolare a favore della banca, che il cliente stipulerà con compagnia di assicurazione a sua scelta.

Nel caso in cui il cliente risultasse inadempiente, la Banca si riserva di provvedere alla stipula della polizza, addebitando al cliente gli oneri della polizza e le ulteriori spese indicate nel documento di sintesi.

Altro:

- Imposta sostitutiva: Nella misura tempo per tempo vigente

- Tasse ipotecarie: Nella misura tempo per tempo vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	20/25 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta
Disponibilità dell'importo	La messa a disposizione delle somme avviene entro 15 giorni successivi alla stipula.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**ESTINZIONE ANTICIPATA**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con il termine di preavviso stabilito dal contratto, 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 quanto indicato nel documento di sintesi.

PORTABILITA' 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 e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

Entro **15** giorno/i dal ricevimento del pagamento delle somme dovute per l'estinzione totale.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (p.tta della Mostra, 2 - 39100 BOLZANO - ufficioreclami@praderbank.com - praderbank@postecert.it) 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 è tenuto a 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. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, Tel. 06 674 821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2,00% (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 rendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in 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.
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 prestatato) e il capitale prestatato.
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, è possibile consultare il cartello affisso nei locali della banca e sul suo sito internet.
Tasso floor	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.