



Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A.  
 Sede Legale: Udine, via Marinoni 55  
 Sede Amministrativa: Tavagnacco (UD), Via Alpe Adria 6  
 Capitale Sociale Euro 318.187.600,00  
 Codice Fiscale - Partita IVA - Iscr. Reg. Imp. (UD) 01452770306  
 Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5362  
 Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari - Gruppo Hypo Alpe-Adria-Bank  
 ABI 3011.4 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

## FOGLIO INFORMATIVO Mutui Pit Stop

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica:  
 Sede legale:  
 Sede amministrativa:  
 Indirizzi telematici e recapito telefonico:

HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.p.A.  
 Via Marinoni 55 – Udine  
 Via Alpe Adria 6 – Tavagnacco (UD)  
[www.hypo-alpe-adria.it](http://www.hypo-alpe-adria.it)  
[bank.italy@hypo-alpe-adria.com](mailto:bank.italy@hypo-alpe-adria.com)  
 tel. 0432 537.211  
 fax. 0432 538.551  
 3011.4  
 5362  
 Gruppo Hypo Alpe-Adria-Bank  
 (UD) 01452770306

Codice ABI:  
 Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia:  
 Gruppo bancario di appartenenza:  
 Numero di iscrizione al Registro delle imprese:

### Sezione da compilare solo in caso di offerta Fuori Sede

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto sotto indicato, a loro dipendenti o collaboratori, costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo. Di seguito si riportano le generalità del soggetto proponente.

Nome e Cognome del soggetto proponente \_\_\_\_\_  
 Indirizzo \_\_\_\_\_  
 Numero di telefono \_\_\_\_\_ Indirizzo e-mail \_\_\_\_\_  
 Numero di iscrizione all'albo \_\_\_\_\_

### 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 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.

#### Altro

Il mutuo Pit Stop è un finanziamento a medio/lungo termine destinato ai consumatori e alle persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale, che consente al cliente di scegliere, con frequenza annuale, la tipologia di tasso (fisso o variabile) da applicare al piano di ammortamento. Il rimborso avviene mediante il pagamento di rate con la periodicità concordata e posticipate secondo un piano di ammortamento a scadenze concordate. Questo tipo di finanziamento è finalizzato per i consumatori all'acquisto/ristrutturazione di unità immobiliari e per le ditte individuali o liberi professionisti all'acquisto dei locali dove verrà svolta l'attività. L'immobile viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca (di norma di 1° grado) a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

Questa tipologia di mutuo ha una durata minima, per i clienti consumatori, di 5 anni.

L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto corrente collegato che, oltre ad essere utilizzato per le normali operazioni bancarie, servirà per il pagamento delle rate alle singole scadenze (per le caratteristiche del conto corrente si rinvia al relativo foglio informativo).

La restituzione del finanziamento da parte del cliente viene eventualmente garantita alla Banca dalla iscrizione di ipoteca su un bene immobile di proprietà del mutuatario e/o terzo datore di ipoteca.

In caso di mutuo, apertura di credito o altri contratti di finanziamento assistiti da garanzie personali e/o reali, il cliente ha diritto di surrogare (sostituire) la banca finanziatrice con un altro creditore e con subentro di quest'ultimo nelle predette garanzie, senza applicazione di penali o di oneri, anche indiretti (è la cosiddetta portabilità del mutuo, ai sensi dell'art. 120 quater del decreto legislativo 385 del 01/09/1992 (Testo Unico Bancario), e con il mantenimento dei benefici fiscali. Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo/finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi.

Sono attualmente disponibili presso il nostro Istituto i seguenti prodotti di Mutuo Pit Stop:

- **Mutuo Pit Stop consumatori residenziale con iniziale tasso fisso (prodotto PC.730 cat. 100020).**
- **Mutuo Pit Stop consumatori residenziale con iniziale tasso variabile (prodotto PC.730 cat. 106020).**
- **Mutuo Pit Stop SAL consumatori residenziale con iniziale tasso variabile (prodotto PC.740 cat. 105022).**
- **Mutuo Pit Stop alle persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale con iniziale tasso fisso (prodotto PC.750 cat. 117020).**

- **Mutuo Pit Stop alle persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale con iniziale tasso variabile (prodotto PC.750 cat. 122020).**
- **Mutuo Pit Stop SAL alle persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale con iniziale tasso variabile (prodotto PC.750 cat. 122021).**

Il Mutuo Pit Stop consente al cliente di decidere ogni 12 mesi la strategia da seguire modificando la tipologia del tasso del finanziamento, da fisso a variabile o viceversa. Questa tipologia di mutuo dà la possibilità di attivare le seguenti opzioni:

- l'opzione **"veloce"** consente al mutuatario, in ogni momento durante il periodo di ammortamento, di rimborsare una quota del capitale residuo a sua scelta.
- l'opzione **"costante"** consente al mutuatario, in ogni momento durante il periodo di ammortamento, di passare a una rata costante (e di conseguenza a durata variabile). L'opzione può comportare sia un allungamento che un accorciamento della durata del piano di ammortamento, nel rispetto dei limiti di durata massima e minima del periodo di ammortamento (rispettivamente 360 e 19 mesi). L'allungamento della durata, nel rispetto del limite dei 360 mesi, comporterà un conguaglio in linea capitale dell'ultima rata. L'opzione può essere esercitata sia mantenendo la rata in essere al momento del suo esercizio, sia aumentando o riducendo l'importo della stessa. A seguito dell'aumento dell'importo della rata costante la nuova durata residua del mutuo rispetto a quella rilevabile dal piano di ammortamento iniziale dovrà essere superiore a 19 mesi; a seguito della riduzione dell'importo della rata costante la nuova durata residua del mutuo rispetto a quella rilevabile dal piano di ammortamento non dovrà essere superiore a 30 anni. Nel caso di variazione dell'importo della rata, e a seconda che questa comporti un allungamento o una riduzione del periodo di ammortamento, lo spread sarà rideterminato applicando le condizioni indicate nel contratto e considerando la nuova durata residua derivante dall'aumento o dalla riduzione della rata.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile in aumento rispetto al tasso di partenza;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il prestito sia a tasso fisso;
- variazione in senso sfavorevole delle commissioni e spese applicabili al mutuo;
- la possibilità di modifica della durata dell'originario piano di ammortamento (per i mutui a tasso variabile a rate costanti e durata variabile).

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.hypo-alpe-adria.it](http://www.hypo-alpe-adria.it)

## CLIENTELA DESTINATARIA

Il presente foglio informativo è rivolto ai **"clienti al dettaglio"** con esclusione degli enti senza finalità di lucro e delle imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro.

Per **"clienti al dettaglio"** si intendono i consumatori, le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro.

Per **"consumatore"** si intende la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

**Esempio di calcolo del TAN (Tasso di interesse nominale annuo) e del TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) – Esempio per Mutuo Pit Stop consumatori residenziale con iniziale tasso fisso (cat. 100 020) con parametro di riferimento l'IRS della durata del finanziamento**

Tipologia di mutuo	TAN	TAEG	Data di riferimento	Modalità di calcolo del TAEG
Mutuo Pit Stop a tasso fisso	5,25 %	5,89 %	01/07/2011	Calcolato sulla base di un importo di Euro 100.000,00 (80% del valore di stima dell'immobile), durata 20 anni, spese di istruttoria 3,00% (3.000,00 euro), spese di avviso rata (2,50 euro), spese di perizia (250,00 euro) e spese di assicurazione (66,50 euro annuali)

**Esempio di calcolo del TAN (Tasso di interesse nominale annuo) e del TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) – Esempio per Mutuo Pit Stop consumatori residenziale con iniziale tasso variabile (cat. 106 020) con parametro di indicizzazione l'Euribor 3 mesi (/360)**

Tipologia di mutuo	TAN	TAEG	Data di riferimento	Modalità di calcolo del TAEG
Mutuo Pit Stop a tasso variabile	3,05 %	3,56 %	01/07/2011	Calcolato sulla base di un importo di Euro 100.000,00 (80% del valore di stima dell'immobile), durata 20 anni, spese di istruttoria 3,00% (3.000,00 euro), spese di avviso rata (2,50 euro), spese di perizia (250,00 euro) e spese di assicurazione (66,50 euro annuali)

I tassi massimi esposti tengono sempre conto delle soglie usura tempo per tempo vigenti.

Il periodo di validità degli esempi sopra riportati è parametrato al periodo di vigenza del foglio informativo.

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	80% del valore di stima dell'immobile
	Durata	Minima 19 mesi, massima 360 mesi (comprensive del periodo di preammortamento). Per i consumatori la durata minima è di 60 mesi. Durata massima del periodo di preammortamento: 36 mesi
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Valore del parametro di indicizzazione o di riferimento maggiorato dello spread e arrotondato allo 0,05 superiore. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula. Il calcolo degli interessi è eseguito con riferimento alla durata dell'anno civile (divisore 365/366) ovvero dell'anno commerciale (divisore 360) se previsto contrattualmente.
	Parametro di indicizzazione	<b>Per il tasso fisso:</b> IRS della durata del finanziamento arrotondato alla durata superiore rilevato il quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula del finanziamento, arrotondato allo 0,05 superiore. <b>Per il tasso variabile:</b> Euribor 3 mesi (/360) rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il quinto giorno lavorativo precedente l'ammortamento delle singole rate mensili/trimestrali/semestrali e con un arrotondamento allo 0,05 superiore.
	Spread	<b>Preammortamento:</b> per il tasso fisso (per clienti consumatori): 1,80 p.p. su base annua

		<p>per il tasso fisso (per persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale): 3,50 p.p. su base annua</p> <p>per il tasso variabile (per clienti consumatori): 1,90 p.p. su base annua</p> <p>per il tasso variabile (per persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale): 3,50 p.p. su base annua</p> <p><b>Ammortamento:</b></p> <p>per il tasso fisso (per clienti consumatori):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per durate da 19 a 240 mesi: 1,50 p.p.</li> <li>- per durate da 241 a 360 mesi: 1,60 p.p.</li> </ul> <p>per il tasso fisso (per persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per durate da 19 a 120 mesi: 1,65 p.p.</li> <li>- per durate da 121 a 240 mesi: 1,70 p.p.</li> <li>- per durate da 241 a 360 mesi: 1,80 p.p.</li> </ul> <p>per il tasso variabile (per clienti consumatori):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per durate da 19 a 240 mesi e percentuale di erogato fino al 60%: 1,40 p.p.</li> <li>- per durate da 19 a 240 mesi e percentuale di erogato da 61% a 80%: 1,50 p.p.</li> <li>- per durate da 241 a 360 mesi e percentuale di erogato fino al 60%: 1,50 p.p.</li> <li>- per durate da 241 a 360 mesi e percentuale di erogato da 61% a 80%: 1,60 p.p.</li> </ul> <p>La percentuale di erogato è da intendersi sul valore di stima dell'immobile.</p> <p>per il tasso variabile (per persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per durate da 19 a 120 mesi e percentuale di erogato fino al 60%: 1,65 p.p.</li> <li>- per durate da 19 a 120 mesi e percentuale di erogato da 61% a 80%: 1,70 p.p.</li> <li>- per durate da 121 a 240 mesi e percentuale di erogato fino al 60%: 1,70 p.p.</li> <li>- per durate da 121 a 240 mesi e percentuale di erogato da 61% a 80%: 1,80 p.p.</li> <li>- per durate da 241 a 360 mesi e percentuale di erogato fino al 60%: 1,80 p.p.</li> <li>- per durate da 241 a 360 mesi e percentuale di erogato da 61% a 80%: 1,90 p.p.</li> </ul> <p>La percentuale di erogato è da intendersi sul valore di stima dell'immobile.</p>	
	Tasso di interesse di preammortamento (per persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale)	<p><b>Fisso:</b></p> <p>IRS della durata del finanziamento arrotondato alla durata superiore rilevato il quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula del finanziamento, maggiorato dello spread e con un arrotondamento allo 0,05 superiore.</p> <p><b>Variabile:</b></p> <p>Euribor 3 mesi (/360) rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il quinto giorno lavorativo precedente il preammortamento delle singole rate mensili/trimestrali/semestrali, maggiorato dello spread e con un arrotondamento allo 0,05 superiore.</p>	
	Tasso di interesse di preammortamento (per consumatori)	<p><b>Fisso:</b></p> <p>IRS della durata del finanziamento arrotondato alla durata superiore rilevato il quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula del finanziamento, maggiorato dello spread e con un arrotondamento allo 0,05 superiore.</p> <p><b>Variabile:</b></p> <p>Euribor 3 mesi (/360) rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il quinto giorno lavorativo precedente il preammortamento delle singole rate mensili/trimestrali/semestrali, maggiorato dello spread e con un arrotondamento allo 0,05 superiore.</p>	
	Tasso di mora	Calcolato ad un tasso pari a 2,00 p.p. in più del tasso applicato al finanziamento e comunque non superiore ai limiti di legge.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Spese di istruttoria: 3,00% dell'importo finanziato con un minimo di 110,00 euro per i consumatori 300,00 euro per le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale
		Perizia tecnica	Cfr. alla voce Altre spese da sostenere
		Altro	Spese per riconferma mutuo deliberato (per ogni pratica di riconferma resasi necessaria per motivi estranei agli uffici): Euro 56,00 Consegna di copia del contratto idonea per la stipula: pari alle spese di istruttoria (per i clienti al dettaglio la consegna è gratuita dal momento in cui viene concordata la data per la stipula presso il notaio). Consegna di uno schema di contratto senza le condizioni economiche e di un preventivo basato sulle informazioni fornite dal cliente: gratuita Recupero di eventuali spese documentate sostenute dall'Istituto ovvero di spese vive documentate reclamate da terzi
	Spese per la gestione del Rapporto	Gestione pratica	Spesa per rilascio copia conteggi di estinzione/riduzione mutuo: Euro 28,00
		Incasso rata	/
		Invio comunicazioni	Spesa per produzione avviso di scadenza rata: euro 2,50 per ogni avviso Spese per sollecito di pagamento: euro 8,40 per ogni sollecito
		Variante/restrizione ipoteca	Spese per frazionamento di mutuo e d'ipoteca: euro 280,00 per ogni delibera Spese per postergazione di ipoteca: euro 150,00 per ogni pratica Spese per cancellazione ipotecaria totale o parziale per atto notarile: euro 250,00 Spese per rinnovazione ipotecaria: euro 28,00
		Accollo mutuo	Euro 168,00 per ogni pratica
		Sospensione pagamento rate	/
	Altro	Spesa per l'esercizio dell'opzione di tasso variabile, opzione di tasso fisso e opzione costante: euro 50,00 Commissione sul rilascio certificazione da allegare alla dichiarazione dei redditi sui mutui: Euro 28,00 Spesa per certificazione debiti per successioni: Euro 56,00 per ogni pratica Spesa per rilascio copia piano ammortamento mutuo: Euro 28,00 Commissione di estinzione anticipata: 0,00% del capitale residuo Spese per dichiarazione benessere svincolo polizza: euro 52,00 Spesa per duplicati e fotocopie: Euro 0,50 a foglio	

		- con un minimo di: euro 5,60 - con un massimo di: euro 50,00 Recupero di eventuali spese documentate sostenute dall'Istituto ovvero di spese vive documentate reclamate da terzi
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Variabile o costante (in caso di tasso fisso o esercizio dell'opzione "costante")
	Periodicità delle rate	Mensili, trimestrali, semestrali

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

#### Parametri di riferimento tasso fisso

Tipologia di mutuo	Parametro Riferimento	Modalità di calcolo del parametro di riferimento	Data/periodo della rilevazione	Rilevazione del parametro
Mutui Pit Stop durata fino 2 anni	IRS 2 Y lettera	Rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula del finanziamento	24/06/2011	2,02 %
Mutui Pit Stop durata fino 3 anni	IRS 3 Y lettera	" " "	24/06/2011	2,20 %
Mutui Pit Stop durata fino 4 anni	IRS 4 Y lettera	" " "	24/06/2011	2,44 %
Mutui Pit Stop durata fino 5 anni	IRS 5 Y lettera	" " "	24/06/2011	2,64 %
Mutui Pit Stop durata fino 6 anni	IRS 6 Y lettera	" " "	24/06/2011	2,83 %
Mutui Pit Stop durata fino 7 anni	IRS 7 Y lettera	" " "	24/06/2011	2,97 %
Mutui Pit Stop durata fino 8 anni	IRS 8 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,09 %
Mutui Pit Stop durata fino 9 anni	IRS 9 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,20 %
Mutui Pit Stop durata fino 10 anni	IRS 10 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,30 %
Mutui Pit Stop durata fino 11anni	IRS 11 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,37 %
Mutui Pit Stop durata fino 12 anni	IRS 12 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,47 %
Mutui Pit Stop durata fino 15 anni	IRS 15 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,63 %
Mutui Pit Stop durata fino 20 anni	IRS 20 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,74 %
Mutui Pit Stop durata fino 25 anni	IRS 25 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,72 %
Mutui Pit Stop durata fino 30 anni	IRS 30 Y lettera	" " "	24/06/2011	3,67 %

#### Parametri di indicizzazione tasso variabile

Tipologia di mutuo	Parametro Indicizzazione	Modalità di calcolo del parametro di indicizzazione	Data/periodo della rilevazione	Rilevazione del parametro
Mutui Pit Stop	Euribor 3 mesi/360	Rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il quinto giorno lavorativo precedente l'ammortamento delle singole rate	24/06/2011	1,528 %

**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

Tasso: (Parametri di riferimento: IRS della durata del finanziamento rilevati al 24/06/2011 + spread, arrotondati allo 0,05 superiore). Esempio per Mutuo Pit Stop consumatori residenziale con iniziale tasso fisso (cat. 100 020), ipotesi di finanziamento all'80% del valore di stima dell'immobile, spese di istruttoria 3,00 % (3.000,00 euro), spesa di avviso rata (2,50 euro), spese di perizia (250,00 euro) e spese di assicurazione (66,50 euro annuali).

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% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,790 %	10	€ 1.053,41	Non previsto	Non previsto
5,910 %	15	€ 801,13	Non previsto	Non previsto
5,890 %	20	€ 676,34	Non previsto	Non previsto
5,920 %	25	€ 607,66	Non previsto	Non previsto

Tasso: (Parametro di riferimento: Euribor 3 mesi/360 al 24/06/2011 (1,528 %) + spread, arrotondati allo 0,05 superiore). Esempio per Mutuo Pit Stop consumatori residenziale con iniziale tasso variabile (cat. 106 020), ipotesi di finanziamento all'80% del valore di stima dell'immobile, spese di istruttoria 3,00 % (3.000,00 euro), spesa di avviso rata (2,50 euro), spese di perizia (250,00 euro) e spese di assicurazione (66,50 euro annuali).

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% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,940 %	10	€ 970,42	€ 1.065,60	€ 900,41
3,690 %	15	€ 695,49	€ 795,90	€ 623,24
3,560 %	20	€ 559,60	€ 665,22	€ 485,05
3,590 %	25	€ 484,55	€ 595,86	€ 407,15

Il calcolo della variazione della rata dopo due anni, **per le tipologie a tasso variabile**, si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale,
- aumento del 2% del parametro rispetto all'ultima rilevazione del parametro di indicizzazione,
- riduzione del 2% del parametro rispetto all'ultima rilevazione del parametro di indicizzazione. Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

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.hypo-alpe-adria.it](http://www.hypo-alpe-adria.it)

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

#### - Perizia tecnica

Perizia sul valore dell'immobile: è richiesto l'intervento peritale al momento della stipula del mutuo e, successivamente qualora ritenuto necessario dalla banca, in occasione della revisione del fido ovvero di ogni richiesta di erogazione, frazionamento, svincolo e di ogni altro evento che riguardi il contratto (es. rinegoziazione della durata, delle condizioni economiche, etc) ovvero delle garanzie ad esso inerenti con costi a carico del titolare del finanziamento.

#### - Adempimenti notarili

La voce di spesa è determinata dal singolo perito a suo esclusivo favore ed è normalmente stimabile in euro 250,00 con un massimo di euro 2.100,00. I costi vengono corrisposti direttamente dal cliente al notaio secondo il tariffario del professionista.

- **Assicurazione immobile** Polizza assicurativa obbligatoria di tipo "incendio, fulmine, esplosione e scoppio" e simili per una copertura pari all'importo periziato e con vincolo a favore della Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A.  
Polizza assicurativa contraente facoltativa.  
Con riferimento alla copertura assicurativa relativa al presente servizio si fa riferimento agli strumenti di trasparenza per essa previsti (copia del contratto idonea per la stipula, condizioni di assicurazione, nota informativa) di cui al Codice delle Assicurazioni D. Lgs. nr. 209 del 07 settembre 2005 e del regolamento ISVAP nr. 5 del 16/10/2006.
- **Istruttoria** /
- **Altro** /

### Imposta sostitutiva

Imposta sostitutiva acquisto prima casa: 0,25% dell'importo finanziato  
Imposta sostitutiva acquisto seconda casa: 2,00% dell'importo finanziato

### Imposte per iscrizione ipoteca

A carico della parte mutuataria

## TEMPI DI EROGAZIONE

### Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.  
(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa, perizia inclusa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne).

### Disponibilità dell'importo

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 30 giorni.  
(I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili).

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 5 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 quanto indicato nella sezione delle condizioni economiche alla voce "commissione di estinzione anticipata".

### 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

Giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

### Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R, all'Ufficio reclami della banca (Ufficio Reclami della Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A., via Alpe Adria n.c. 6, 33010 Tavagnacco - UD) o per via telematica ([ufficioreclami@hypo-alpe-adria.com](mailto:ufficioreclami@hypo-alpe-adria.com)). L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. Per maggiori indicazioni si può consultare il documento "Principali diritti del cliente" affisso in tutte le filiali e scaricabile dal sito internet della Banca. Resta ferma la possibilità per il cliente e per la Banca di ricorrere in qualsiasi momento all'autorità giudiziaria ordinaria.

- 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 06/674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo ovvero nel caso in cui la procedura di conciliazione non si dovesse attivare per mancata adesione di una delle parti.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>Categorie usura</b>	Categoria usura per mutui Pit stop: mutui con garanzia ipotecaria (a tasso fisso o variabile).
<b>Commissione di estinzione anticipata</b>	E' il compenso che il cliente paga alla Banca per l'estinzione anticipata del finanziamento. L'importo della commissione viene calcolato moltiplicando il capitale residuo del finanziamento per la percentuale di commissione stabilita in contratto.
<b>Estinzione anticipata (totale o parziale)</b>	E' la facoltà concessa al mutuatario di restituire anticipatamente in tutto o in parte la somma ricevuta in prestito.
<b>Euribor (Euro Interbank Offered Rate)</b>	E' il tasso al quale sono offerti i depositi interbancari tra le primarie banche nei paesi della zona dell'euro. E' composto da una media giornaliera delle quotazioni fornite su 13 scadenze da un insieme di 57 banche tra le più importanti della zona euro. E' rilevabile sui quotidiani economici alla voce "tassi a breve termine". Il tasso, maggiorato dello spread, concordato regolerà tempo per tempo il finanziamento.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>IRS (Interest Rate Swap)</b>	Le quotazioni dell'IRS (chiamato anche Eurirs) dipendono strettamente dai mercati dei tassi a lungo termine. Il loro andamento coincide con quello degli investimenti obbligazionari di pari durata.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>p.p.</b>	Punti percentuali
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata variabile</b>	La quota capitale rimane costante mentre la quota interessi può essere crescente o decrescente in base alla variazione del parametro di indicizzazione; di conseguenza anche l'importo totale della rata (dato dalla somma tra quota capitale e quota interessi) potrà essere crescente o decrescente.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Il cliente ha la facoltà di consultare il TEGM previsto all'art. 2 della legge n. 108/96 (c.d. legge antiusura) sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo nella sede della Banca ed in ciascuna delle proprie dipendenze aperte al pubblico. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dell'appropriata categoria usura, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine ulteriore di quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.
<b>Valute</b>	Valuta di erogazione: data erogazione Valuta di addebito rata: data scadenza rata Valuta di estinzione anticipata: a primo saldo disponibile liquido