VOLKSWAGEN BANK

GMBH

FOGLIO INFORMATIVO N. 10

MUTUO FONDIARIO IPOTECARIO IMPRESE
CON EROGAZIONE IN UNICA SOLUZIONE O A STATO AVANZAMENTO LAVORI (S.A.L.)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

VOLKSWAGEN BANK GmbH
soggetta ai controlli di Banca d'Italia con sede in Via Nazionale 91, 00184 ROMA. Aderente al Fondo Obbligatorio per la protezione dei Depositi di Diritto Tedesco "Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH" (EdB).
Indirizzo: Via Privata Grosio, 10/4 - 20151 Milano
Codice ABI: 03105
Numero di Iscrizione all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia: 53841
Telefono: 02 – 330.271
E-mail: Fidi@vwfs.com
Fax: 02 – 39.21.42.46
Sito web: www.vwfs.it

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO IPOTECARIO IMPRESE

Il **Mutuo fondiario ipotecario Imprese** è un finanziamento a medio-lungo termine, la cui durata è di norma compresa tra un minimo di 2 e un massimo di 7 anni.
È destinato in genere all'acquisto, alla ristrutturazione o alla costruzione di un immobile.
Il mutuo si chiama "ipotecario" in quanto è garantito da ipoteca su un immobile.
Il mutuo viene rimborsato dal Cliente attraverso il pagamento di rate, che possono avere periodicità mensile o trimestrale, comprensive di capitale e interessi calcolati ad un tasso variabile.
L'erogazione del mutuo può essere effettuata in un'unica soluzione, oppure a stato avanzamento lavori (S.A.L.); in quest'ultimo caso l'erogazione dell'importo avviene in più riprese sulla base dell'avanzamento del programma di costruzione o ristrutturazione.

I TIPI DI MUTUO 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 parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor 1m/360).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
Con riferimento al finanziamento a tasso variabile, in caso di diminuzione dei tassi di interesse, altresì, va considerata l'incidenza dell'effetto della clausola cd. "floor" che nell'ambito del tasso di interesse corrispettivo, ferma l'applicazione del tasso fisso (spread), così come predeterminato e applicato dalla Banca, inibisce l'applicazione di un valore del parametro di riferimento base (Euribor) inferiore al valore zero.

VOLKSWAGEN BANK

GMBH

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO IPOTECARIO IMPRESE

Esempio: mutuo fondiario ipotecario di € 100.000 con erogazione in unica soluzione, durata 7 anni, senza preammortamento. Il TAEG sottoindicato è stato calcolato considerando le spese di istruttoria, le spese di incasso rata, e le spese di invio delle comunicazioni periodiche riportate nel presente foglio informativo. Esempio valido fino al 30/11/2026

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,445%

Trattandosi di un finanziamento a tasso variabile, il TAEG sopra riportato ha un valore meramente indicativo in quanto il valore del tasso iniziale viene ipotizzato costante per tutta la durata del finanziamento.

Importo massimo finanziabile	*in caso di acquisto* l'80% del minore tra: • il prezzo d'acquisto dell'immobile come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore • il prezzo da rogito notarile di compravendita • il valore di perizia *in caso di ristrutturazione* il 100% dei lavori di ristrutturazione fino al massimo dell'80% del valore dell'immobile a lavori ultimati
Durata	massima 7 anni

Tassi	
Tasso di interesse nominale annuo	parametro di indicizzazione (Euribor) + spread.
Parametro di indicizzazione	per rata mensile: *Euribor 1m/360 media mese precedente arrotondata allo 0,125% superiore, con minimo 0%, aggiornato mensilmente* per rata trimestrale: *Euribor 3m/360 media mese precedente arrotondata allo 0,125% superiore, con minimo 0%, aggiornato ogni 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre* La quotazione dei tassi Euribor sarà quella rilevata dal Comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e pubblicata su "Il Sole 24 Ore" o sul circuito di informazione economica REUTERS. La decorrenza del tasso variabile avverrà con cadenza mensile o trimestrale, in base alla periodicità della rata, a partire dal secondo giorno lavorativo del mese. Il tasso di riferimento Euribor non potrà mai essere applicato con un valore negativo; nel caso assuma un valore inferiore allo zero e sino a quando la rilevazione permanga di segno negativo, il parametro di indicizzazione si applicherà uguale a zero, a considerarsi quale valore minimo attribuibile a tale parametro.
Spread	2,50 punti percentuali.
Tasso di mora	tasso contrattuale tempo per tempo vigente maggiorato di 2,00 punti percentuali.

VOLKSWAGEN BANK
GMBH

Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,00% dell'importo totale del mutuo, con un minimo di 1.000,00 Euro e un massimo di 10.000,00 Euro. Le spese di istruttoria sono dovute anche nel caso in cui il finanziamento, per qualsiasi motivo, non venisse perfezionato. *Esempio su un mutuo di 100.000,00 Euro:* *100.000,00 x 1,00% = 1.000 Euro*
Spese per la Gestione del rapporto	
Comunicazioni di legge	0,00 Euro
Incasso rata	0,00 Euro
Variazione / Restrizione ipoteca	100,00 Euro
Cancellazione totale di ipoteca	100,00 Euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 Euro
Voltura	100,00 Euro
Estinzione anticipata	compenso pari all'1,00% del capitale anticipatamente rimborsato *Esempio per il rimborso anticipato di 1.000,00 Euro:* *1.000,00 x 1,00% = 10,00 Euro*
Rilascio certificato di sussistenza del credito	50,00 Euro

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	piano di ammortamento "francese", con quota capitale crescente
Tipologia di rata	la rata è composta da una quota capitale fissa, definita contrattualmente, e da una quota interessi variabile in base all'andamento del parametro di indicizzazione
Periodicità delle rate	mensile o trimestrale
Preammortamento	*Mutui con erogazione in unica soluzione*: è previsto un periodo di preammortamento per il periodo compreso tra il giorno dell'erogazione e la prima scadenza mensile/trimestrale. *Mutui con erogazione a Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.)*: è previsto un periodo di preammortamento per il periodo intercorrente tra il giorno della prima erogazione e l'inizio dell'ammortamento. In entrambi i casi, il tasso di interesse applicato al periodo di preammortamento è il medesimo previsto per il periodo di ammortamento.

VOLKSWAGEN BANK

GMBH

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data decorrenza	Valore del parametro *Euribor 1m/360 media mese precedente*	Valore del parametro *Euribor 3m/360 media mese precedente*
01/11/2026	2,441%	2,631%
01/10/2026	2,394%	2,632%
01/09/2026	2,215%	2,503%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento in anni	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,500%	7	1.390,02	1.484,94	1.298,92

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (Legge 108/1996), relativo alla categoria di operazione "Mutui con garanzia ipotecaria", può essere consultato in filiale e sul sito internet, il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla banca" del presente Foglio Informativo, nella sezione dedicata alla Trasparenza.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Perizia tecnica	In fase di istruttoria è richiesta una perizia tecnica redatta da periti scelti dalla Banca. Le spese di perizia, variabili in base all'importo del finanziamento richiesto, sono a carico della parte mutuataria e saranno dovute anche nel caso in cui il finanziamento, per qualsiasi motivo, non venisse erogato. Anche i costi delle perizie successive eventualmente richieste dalla Banca saranno a carico della parte mutuataria.
Spese notarili	A carico del mutuatario.
Assicurazione immobile	È richiesta una polizza assicurativa contro i rischi di incendio e scoppio per il valore commerciale dell'immobile oggetto di ipoteca. La polizza dovrà essere stipulata, a cura e a carico dalla parte mutuataria, con una primaria compagnia di assicurazione; la copertura assicurativa è richiesta per tutta la durata dell'operazione di mutuo, a partire dalla data di stipula.
Imposta sostitutiva	Come da normativa fiscale vigente

VOLKSWAGEN BANK

GMBH

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni pagando alla banca un compenso omnicomprensivo definito contrattualmente.
Il compenso omnicomprensivo non è dovuto

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

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 finanziamento
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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
30 giorni (termine massimo per la cancellazione dell'ipoteca).

Reclami e Risoluzione stragiudiziale delle controversie
Il cliente può presentare un reclamo, in forma scritta, alla Banca con lettera (inviata per posta ordinaria o a mezzo raccomandata) indirizzata a Volkswagen Bank GmbH – via Provata Grosio 10/4 – 20151 – Milano o per posta elettronica alla casella Fidi@vwfs.com o tramite PEC a volkswagenbank@postacert.cedacri.it oppure attraverso i canali disponibili sul sito www.vwfs.it. La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere alla giurisdizione ordinaria, anche ai sensi dell'art. 5 D.lgs. 28/2010, dovrà rivolgersi necessariamente ad uno dei seguenti organismi:
- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), in presenza di preventivo reclamo. Per informazioni consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it
- al Conciliatore Bancario Finanziario, anche in assenza di preventivo reclamo. Per informazioni consultare il sito www.conciliatorebancario.it

Il cliente può altresì rivolgersi ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero della Giustizia.
Il ricorso all'ABF e/o la procedura di mediazione non privano il cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità Giudiziaria ma costituiscono requisito di procedibilità necessario per intraprendere l'azione giudiziale.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

VOLKSWAGEN BANK

GMBH

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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo durante il quale sono dovute rate composte dalla sola quota interessi.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo di preammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.