

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

### **CASSA RURALE DI FIEMME** **Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa**

Sede legale: Tesero - 38038 - P.zza C.Battisti,4 - (TN)  
Indirizzo e-mail: info@cr-fiemme.net  
Home-page: www.cr-fiemme.net  
Codice ABI: 08184  
Partita IVA: 00104040225

Registro Imprese della CCIAA di Trento n.: 1224  
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n.: 2716.9.0  
Iscritta all'Albo Nazionale Enti Cooperativi n.: A157617  
Capitale sociale risultante dall'ultimo bilancio approvato: 12.227  
Riserve risultanti dall'ultimo bilancio approvato: 68.557.505

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo.

#### **Solo in caso di offerta fuori sede:**

Cognome e nome del proponente: \_\_\_\_\_  
Indirizzo: \_\_\_\_\_  
Telefono: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

## CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Può essere richiesto ad esempio per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. 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. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso

## 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.

### **Mutuo a due tipi di tasso**

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

### **Altro**

### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- 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)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato 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
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

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 della banca.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO** **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 5	T.A.E.G.: 5,55%
-----------------------	------------------------------------	-----------------

**e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Importo massimo finanziabile	Non superiore all' 80% del valore
------------------------------	-----------------------------------

Durata	Massimo 5 anni
--------	----------------

<b>TASSI</b>	
Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	EURIBOR 6 MESI 365 10/100 (Attualmente pari a: 1,8%) + 3,8 punti perc. Minimo: 3% Valore effettivo attualmente pari a: 5,6%
Tasso di interesse di preammortamento	EURIBOR 6 MESI 365 10/100 (Attualmente pari a: 1,8%) + 3,8 punti perc. Minimo: 3% Valore effettivo attualmente pari a: 5,6%
Tasso di mora	3 punti percentuali

Se il mutuo è a tasso variabile indicizzato, il parametro di riferimento viene rilevato sulla media del mese precedente la stipula o la decorrenza di ogni singola rata.

Se il mutuo è a tasso variabile, in caso di soppressione o mancata rilevazione del parametro di indicizzazione sopra indicato le parti concordano sin d'ora che il finanziamento continuerà a produrre interessi, indicizzati al parametro sostitutivo che eventualmente sarà individuato a livello normativo o, in alternativa, al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, entrambi maggiorati di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione del parametro. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	nessuna
Perizia tecnica	200,00€ se eseguita dalla Banca
Spese stipula fuori sede	Nessuna in Valle di Fiemme e Fassa 200,00€ in regione 400,00€ fuori regione
Spese erogazione	0,5% Minimo: € 50,00
Altre spese iniziali	nessuna
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	Nessuna
Incasso rata	€ 1,00
Invio comunicazioni	Nessuna
Variazione/restrizione/frazionamento ipoteca cancellazione a fronte di sussistenza di debito	e 50,00€ A QUOTA, MINIMO 100,00€ più imposte
Accollo mutuo	100,00€
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Spese di rinegoziazione	0,10% dell'importo capitale residuo - minimo 100,00€
IMPOSTA F.I.G.	Come previsto dalla normativa
IMPOSTA D.P.R. 601	Come previsto dalla normativa
ALiquota F.I.G.	Come previsto dalla normativa
ALiquota D.P.R. 601	Come previsto dalla normativa
SPESE AVVISI	€ 0,00
SPESE DECURTAZIONE	2%
SPESE EST. ANT. MUTUO	2%

REC. SPESE EST. ANT. MUTUO	€ 0,00
Estinzione per rinegoziat. PAT	0%
Spese fisse rinegoziat. PAT	€ 0,00
Oneri rinegoziat. mutui PAT	€ 0,00
Liberazione ipot. rinegoz. PAT	€ 0,00
RECUPERO SPESE RATA / RID	2,50€ a rata
SPESE AGGIUNTIVE RATE IN MORA	€ 0,00
SPESE SOLLECITO-1	€ 5,00
SPESE SOLLECITO-2	€ 5,00
SPESE PER RILASCIO CERTIFICAZIONE INTERESSI E DOC VARI	MASSIMO 20,00€ A DOCUMENTO
SPESE PER RICERCA E COPIA DOCUMENTAZIONE	€ 10,00 per singolo documento
SPESE INVIO DIFFIDA	€ 10,00
SPESE PER VARIAZIONI DURATA E LIQUIDAZIONI INTERMEDIE	50,00€ AD ATTO
SPESE PERIZIA SU STATO AVANZAMENTO LAVORI	Se eseguita dalla Banca: Privati: 100,00€ Aziende: 200,00€
Liquidazione a tranches	L'eventuale liquidazione a tranches avverrà, previa richiesta scritta, fino all'importo massimo deliberato.
IMPOSTA DI BOLLO CONTRATTI	€ 14,62
IMPOSTE E TASSE PRESENTI E FUTURE	A carico del cliente

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento	IPOTECARI>12 M IMPRESE TASSO INDICIZZATO: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. MUTUO IPOTECARIO MISTO IMPRESE: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. IPOTECARI>12 MESI IMPRESE TASSO FISSO: FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	IPOTECARI>12 M IMPRESE TASSO INDICIZZATO: MENSILE MUTUO IPOTECARIO MISTO IMPRESE: MENSILE IPOTECARI>12 MESI IMPRESE TASSO FISSO: MENSILE

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore
31.08.2011	1,8%
31.07.2011	1,9%
31.05.2011	1,8%

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	30 giorni
Disponibilità dell'importo	all'atto dell'iscrizione dell'ipoteca nel registro degli uffici competenti
Altro	

**ALTRO**

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**

**Estinzione anticipata**

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la 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 con un 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 da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 2% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

**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**

n° 15 giorni ricevimento della richiesta del client e

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, piazza C.Battisti, n. 4 – 38038 Tesero (Tn) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice, può presentare ricorso 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 all'intermediario.

**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)

**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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a

variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
<i>Piano di ammortamento "francese"<sup>1</sup></i>	<i>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.</i>
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

<sup>1</sup> la legenda deve recare la definizione del solo tipo di ammortamento prescelto.