

## 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: 11.907  
Riserve risultanti dall'ultimo bilancio approvato: 66.560.770

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 fondiario 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.

Con il contratto di mutuo fondiario 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 di primo grado su beni immobili.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo fondiario anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente.

La banca può invocare la risoluzione del contratto, se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate anche se non consecutive (articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

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.

### ***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.
- In particolari casi (quali ad esempio l'esercizio della facoltà di rimborso anticipato del capitale mutuato) la L.P. 21/1992 prevede il contributo agevolato riferito alla semestralità in cui è estinto anticipatamente il capitale mutuato sia riconosciuto solo qualora l'estinzione avvenga alla data del 30 giugno o del 31 dicembre e dopo il pagamento della relativa rata. Pertanto l'estinzione anticipata effettuata nel corso del semestre comporterà la perdita della relativa semestralità di contributo, fermi restando i contributi erogati sino alla semestralità precedente alla data di estinzione nonchè i vincoli e le sanzioni eventualmente previsti dalla L.P. 21/1992.

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.

## REQUISITI

Riservato ai soggetti previsti dalla L.P. 20/2005 art. 58 e L.P. 21/1992.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

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

Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 4,800%
-----------------------	-------------------------------------	------------------

**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 dei beni ipotecati
Durata	Massimo 25 anni

<b>TASSI</b>	
Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	TASSO VARIABILE: 4,23% TASSO FISSO: 4,23%
Tasso di interesse di preammortamento	TASSO VARIABILE: 4,23 TASSO FISSO: 4,23%
Tasso di mora	3 PUNTI PERCENTUALI

**tasso contrattuale massimo:**

Ai sensi della L.P. 21/92 e della L.P. n. 20/2005 ai fini dell'ammissione alle agevolazioni provinciali, il tasso applicato al momento della stipula del mutuo non può essere superiore a quello di riferimento da applicare alle operazioni di credito agevolato per il settore fondiario edilizio vigente nel mese di stipula del contratto di mutuo.

**Tasso indicizzato:**

Il tasso è aggiornato ad ogni semestralità di ammortamento con variazioni assolute in aumento o in diminuzione pari a quelle intervenute - tra semestre e semestre - con riferimento al parametro EURIBOR scadenza 6 mesi, tasso 360 relativo alla media dei mesi di gennaio e febbraio per la rata a scadere il 30 (trenta) giugno e alla media dei mesi di luglio e agosto per la rata a scadere il 31 (trentun) dicembre con arrotondamento allo 0,05 superiore. La variabilità del tasso è rilevata e conteggiata a partire dalla seconda semestralità di ammortamento. Le quote in linea capitale permangono per tutta la durata del mutuo quelle indicate nel piano di ammortamento allegato al contratto. Nell'ipotesi di mancata rilevazione o elaborazione, di soppressione delle quotazioni, nonché di revisione sostanziale delle caratteristiche funzionali del parametro indicato, il Cliente accorda specificamente alla Cassa la facoltà di individuare un parametro sostitutivo che consenta di riportare le condizioni del mutuo all'andamento del mercato bancario e creditizio.

Ai sensi della normativa provinciale in materia di edilizia abitativa agevolata, il tasso di interesse viene abbattuto con contribuzione pubblica.

**Tasso agevolato iniziale:**

differenza fra il tasso complessivo e abbattimento P.A.T. con un minimo dello 1,5%. Fatto salvo il rispetto del tasso minimo a carico del mutuatario, l'incidenza percentuale della rata a carico P.A.T. rimane invariata per tutta la durata del mutuo

**I rapporti finanziari relativi alla concessione ed alla regolazione dei contributi pubblici provinciali relativi alle operazioni di mutuo di cui sopra sono regolati da apposita convenzione stipulata dalla CCCRT anche in rappresentanza delle CR trentine con la P.A.T.. Le operazioni di mutuo sono stipulate in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa provinciale in materia di edilizia abitativa agevolata.**

<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	
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	SPESE EROGAZIONE: € 0,00 RECUPERO SPESE EROGAZIONE: € 0,00
Altre spese iniziali	
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	Nessuna
Incasso rata	€ 1,00
Invio comunicazioni	Nessuna
Variazione/restrizione ipoteca	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 D.P.R. 601	Come previsto dalla normativa
ALiquota F.I.G.	Come previsto dalla normativa
SPESE AVVISI	Non previste
SPESE DECURTAZIONE	€ 0,00
SPESE EST. ANT. MUTUO	€ 0,00
SPESE RATA	€ 1,00
REC. SPESE EST. ANT. MUTUO	€ 0,00
Estinzione per rinegoziat. PAT	€ 0,00
Spese fisse rinegoziazione PAT	€ 0,00
Oneri rinegoziazione mutui PAT	€ 0,00
Liberazione ipot. rinegoz. PAT	€ 0,00
RECUPERO SPESE RATA	€ 0,00
RECUPERO SPESE RATA / RID	2,50€ a rata
PAG.RATA % SU DEBITO RESIDUO	€ 0,00
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€
IMPOSTA DI BOLLO CONTRATTI	€ 14,62

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento	FONDIARI>60 MESI LP.21-TF: FRANCESE A RATE COST. POSTIC. FONDIARI>60 MESI LP.21-TV%: FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	FONDIARI>60 MESI LP.21-TF: SEMESTRALE FONDIARI>60 MESI LP.21-TV%: SEMESTRALE

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore
01/07/2010	4,230%
01/08/2010	4,380%
01/09/2010	4,230%

**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 variabile)**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di €100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,23%	10	€ 6.170,72	€ 6.533,14	€ 5.804,86
4,23%	15	€ 4.522,35	€ 4.950,43	€ 4.089,61
4,23%	20	€ 3.715,52	€ 4.191,56	€ 3.239,93
4,23%	25	€ 3.244,92	€ 3.748,09	€ 2.736,86

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 della banca [www.cr-fiemme.net](http://www.cr-fiemme.net).

**SERVIZI ACCESSORI**

Spesa assicurativa	Secondo la tariffa in vigore e il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile
--------------------	---

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
<b>Perizia tecnica</b>	200,00€ o regolata direttamente tra il cliente ed il perito terzo
<b>Istruttoria</b>	
<b>Adempimenti notarili</b>	
<b>Assicurazione immobile</b>	Polizza incendio fabbricato
<b>Altro</b>	

**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 fondiario 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 fondiario 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.

Ai fini della L.P. 21/92 il contributo agevolato riferito alla semestralità in cui è estinto anticipatamente il capitale mutuato può essere riconosciuto solo qualora l'estinzione avvenga alla data del 30 giugno o del 31 dicembre e dopo il pagamento della relativa rata. Pertanto l'estinzione anticipata effettuata nel corso del semestre comporterà la perdita della relativa semestralità di contributo, fermi restando i contributi erogati sino alla semestralità precedente alla data di estinzione nonché i vincoli e le sanzioni eventualmente previsti artt. 82 e seguenti della L.P. 21/1992.

***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 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.
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

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

	richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.