



FOGLIO INFORMATIVO IPOTECARIO CONFIDI CON FLOOR

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Cassa Rurale della Bassa Valsugana, Banca di credito Cooperativo Abi 8102

Via Vittorio Emanuele III, 144 - 38055 – Grigno (TN)

Tel.: 0461765115 - Fax: 0461765424

Email: info@cr-bvalsugana.net Sito internet: www.cr-bvalsugana.net

Registro delle Imprese della CCIAA di. TN205-1333 REA 3338 - 00103230223

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 2904.01 - cod. ABI 08102

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A157609

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

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 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.

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)



FOGLIO INFORMATIVO IPOTECARIO CONFIDI CON FLOOR

- 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, 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): 10	T.A.E.G.: 3,8%
-----------------------	-------------------------------------	----------------

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	pari al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata	30 ANNI
Criterio di calcolo degli interessi	Anno Civile

TASSI	
Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	EURIBOR 3 MESI/365 (Attualmente pari a: 1,076%) + 1,9 punti perc. Minimo: 3,5% Valore effettivo attualmente pari a: 3,5% T.A.E.: 3,55669% EURIBOR 3MESI/365 - RILEVATO DAL SOLE 24ORE RELATIVO ALLA MEDIA MESE PRECEDENTE - AGGIORNATO AL PRIMO DEL MESE - FREQUENZA MENSILE
Tasso di interesse di preammortamento	EURIBOR 3 MESI/365 (Attualmente pari a: 1,076%) + 1,9 punti perc. Minimo: 3,5% Valore effettivo attualmente pari a: 3,5% T.A.E.: 3,5% EURIBOR 3MESI/365 - RILEVATO DAL SOLE 24ORE RELATIVO ALLA MEDIA MESE PRECEDENTE - AGGIORNATO AL PRIMO DEL MESE -FREQUENZA MENSILE
Tasso di mora	EURIBOR 3 MESI/365 (Attualmente pari a: 1,076%) + 3,9 punti perc. Minimo: 5,5% Valore effettivo attualmente pari a: 5,5% T.A.E.: 5,64078% EURIBOR 3MESI/365 - RILEVATO DAL SOLE 24ORE



FOGLIO INFORMATIVO IPOTECARIO CONFIDI CON FLOOR

	RELATIVO ALLA MEDIA MESE PRECEDENTE - AGGIORNATO AL PRIMO DEL MESE - FREQUENZA MENSILE
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni)

TASSO SOSTITUTIVO:

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

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	0,75% Minimo: € 20,00 Massimo: € 1.500,00
Perizia tecnica sostenute autonomamente dal cliente:	Servizio non prestato direttamente dalla Banca
Spese stipula fuori sede	entro i 40 KM SPESE Euro 0,00 oltre i 40 entro i 100 KM SPESE Euro 150,00 oltre i 100 entro i 250 KM SPESE Euro 300,00 oltre i 250 KM SPESE Euro 500,00
Recupero spese erogazione	Sono previste le sole spese d'istruttoria
Richiesta copia del contratto idonea per la stipula comprensiva di condizioni economiche	Non eccedente le spese di istruttoria
Richiesta Schema del contratto privo delle condizioni economiche	gratuita
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	€ 1,00
Invio comunicazioni ai sensi art. 119	POSTA: € 1,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,00 NON INVIATA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Variazione/restrizione ipoteca	€ 500,00 massimo
Accollo mutuo	0,75% Minimo: € 20,00 Massimo: € 1.500,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
IMPOSTA F.I.G.	€ 0,00
ALiquota D.P.R. 601	0,25%
IMPOSTA D.P.R. 601	Come da normativa vigente
INVIO DOCUM. VARIAZIONI COND. ai sensi art. 118	TRASP. DOCUMENTAZ. VARIAZIONI: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
SPESE AVVISI	€ 0,00
SPESE AGGIUNTIVE RATA IN MORA	€ 2,00
SPESE PRIMO SOLLECITO	€ 2,00
SPESE SECONDO SOLLECITO	€ 2,00
STAMPA ELENCO CONDIZIONI	€ 2,50



FOGLIO INFORMATIVO IPOTECARIO CONFIDI CON FLOOR

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	MENSILE - TRIMESTRALE - SEMESTALE - ANNUALE

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.03.2012	1,076%
01.02.2012	1,261%
01.01.2012	1,457%

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 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
3,5%	10	€ 988,86	€ 1.045,95	€ 988,86
3,5%	15	€ 714,88	€ 780,25	€ 714,88
3,5%	20	€ 579,96	€ 651,52	€ 579,96
3,5%	25	€ 500,62	€ 577,45	€ 500,62

Mutui per l'acquisto dell'abitazione Principale (art. 2 L. 2/2009)

In caso di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, viene assicurata ai cliente la facoltà di stipulare il contratto a tasso variabile, indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, maggiorato di uno spread massimo di 4,00 p.ti – tasso floor 4,50% .

Capitale: €100.000,00 Durata del finanziamento (anni): 10 T.A.E.G.: 5,31%

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.cr.bvalsugana.net).

SERVIZI ACCESSORI

Spesa assicurativa: limitatamente alla quota incendio Servizio non prestato direttamente dalla Banca fabbricato

ALTRE SPESE DA SOSTENERE



FOGLIO INFORMATIVO IPOTECARIO CONFIDI CON FLOOR

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Istruttoria	Come riportato nelle Voci di Spesa
Adempimenti notarili	Spese per l'atto richiesta da Notaio
Altro	Servizio non prestato direttamente dalla Banca

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	30 giorni massimo
Disponibilità dell'importo	giorno stipula atto, ad eccezione dei mutui con deposito cauzionale per i quali il giorno di disponibilità corrisponderà al giorno di ricevimento del GN o nota di trascrizione
Altro	Servizio non prestato direttamente dalla Banca

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 al 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 cliente

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Cassa Rurale della Bassa valsugana, B.C.C. - via Vittorio Emanuele, III n. 144 - CAP -38055 Grigno (TN) oppure tramite posta elettronica al seguente indirizzo: Ufficio.Reclami@cr-bvalsugana.net 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, 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



FOGLIO INFORMATIVO IPOTECARIO CONFIDI CON FLOOR

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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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"</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>
<i>Piano di ammortamento "italiano"</i>	<i>Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.</i>
<i>Piano di ammortamento "tedesco"</i>	<i>Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.</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.
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 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 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.



FOGLIO INFORMATIVO IPOTECARIO CONFIDI CON FLOOR

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.