



## FOGLIO INFORMATIVO SURROGA MUTUI FONDIARI

### 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](mailto:info@cr-bvalsugana.net) Sito internet: [www.cr-bvalsugana.net](http://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

Con il contratto di mutuo di scopo la Cassa consegna al cliente una determinata somma di denaro che il cliente – in forma di assegno circolare- si obbliga a consegnare ad un'altra banca (finanziatrice originaria) al fine di estinguere un precedente finanziamento da quest'ultima concesso.

Il cliente deve restituire alla Cassa la somma erogata, unitamente agli interessi pattuiti di norma in un arco di medio – lungo periodo (superiore a 18 mesi), tramite il versamento delle rate periodiche previste da un piano di ammortamento.

Il mutuo è garantito dall'ipoteca, nonché dalle altre eventuali garanzie personali o reali, a suo tempo concesse alla banca finanziatrice originaria su beni di proprietà dello stesso mutuatario o di terzi.

Per consentire ciò, il cliente deve recarsi da un notaio per dichiarare espressamente di surrogare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.L. n. 40/2007 convertito con modificazioni nella L. n. 40/2007 e dell'art. 1202 cod. civ., la Cassa mutuante nei diritti e nelle garanzie accessorie – reali e personali – della banca finanziatrice originaria relativamente al finanziamento a suo tempo erogato.

Il cliente è tenuto a consegnare alla Cassa copia dell'atto di surrogazione e di assenso all'annotazione sottoscritto dal cliente e dalla banca finanziatrice originaria entro il termine essenziale di 60 giorni dalla stipula del mutuo, pena, in caso contrario, la risoluzione del contratto.

#### ***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.

#### **Principali rischi, di carattere generico o specifico, connessi con il mutuo**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- nel caso di mutuo stipulato a tasso fisso, impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- nel caso di mutuo a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri variabili nel corso del tempo (ad esempio Euribor), l'aumento del valore dell'indice di riferimento determina un



## FOGLIO INFORMATIVO SURROGA MUTUI FONDIARI

aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente (aumento dell'importo della rata).

- nel caso di mutuo erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.
- 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).

### 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.: 3,56%
-----------------------	-------------------------------------	-----------------

**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 80% 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%) + 2 punti perc. Minimo: 3,5% Valore effettivo attualmente pari a: 3,5% 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%) + 2 punti perc. Minimo: 3,5% Valore effettivo attualmente pari a: 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%) + 4 punti perc. Minimo: 3,5% Valore effettivo attualmente pari a: 5,076% EURIBOR 3MESI/365 - RILEVATO DAL SOLE 24ORE RELATIVO ALLA MEDIA MESE PRECEDENTE - AGGIORNATO AL PRIMO DEL MESE - FREQUENZA MENSILE

TASSO SOSTITUTIVO:

Se il mutuo è a tasso variabile, in caso di soppressione o mancata rilevazione del parametro di indicizzazione



## FOGLIO INFORMATIVO SURROGA MUTUI FONDIARI

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	€ 0,00
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	gratuita
Richiesta Schema del contratto privo delle condizioni economiche	gratuita
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	€. 0,00
Incasso rata	€. 0,00
Invio comunicazioni ai sensi art. 119	€ 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00
Variazione/restrizione ipoteca	€. 500,00 massimo
Accollo mutuo	€ 0,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
IMPOSTA F.I.G.	€ 0,00
ALIQUOTA D.P.R. 601	€ 0,00
IMPOSTA D.P.R. 601	Come da normativa vigente
INVIO DOCUMENTI TRASPARENZA ai sensi art. 119	Sportello: € 0,00
	Online: € 0,00
INVIO DOCUM. VARIAZIONI COND. ai sensi art. 118	Sportello: € 0,00
	Online: € 0,00
SPESE AVVISI	€ 0,00
SPESE RATA	€ 0,00
RECUPERO SPESE RATA	€ 0,00
SPESE PRIMO SOLLECITO	€ 2,00
SPESE SECONDO SOLLECITO	€ 2,00
STAMPA ELENCO CONDIZIONI	€ 0,00

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	MENSILE - TRIMESTRALE - SEMESTALE - ANNUALE



## FOGLIO INFORMATIVO SURROGA MUTUI FONDIARI

### 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 €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	€ 1.049,89	€ 988,86
3,5%	15	€ 714,88	€ 784,80	€ 714,88
3,5%	20	€ 579,96	€ 656,54	€ 579,96
3,5%	25	€ 500,62	€ 582,87	€ 500,62
3,5%	30	€ 449,04	€ 536,34	€ 449,05

### 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](http://www.cr.bvalsugana.net)).

### SERVIZI ACCESSORI

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

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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



## FOGLIO INFORMATIVO SURROGA MUTUI FONDIARI

### 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](mailto: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](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



## FOGLIO INFORMATIVO SURROGA MUTUI FONDIARI

**Surrogazione:** istituto giuridico che determina il subingresso della nuova banca, in presenza delle condizioni previste dalla legge, nei diritti e nelle garanzie del creditore originario in conseguenza del pagamento del debito del cliente. Si tratta della surrogazione per volontà del debitore prevista dall'art. 1202 del codice civile.

**Ammortamento:** è il piano di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto. Il piano di ammortamento c.d. "francese" o "a rate costanti" è caratterizzato, a parità di condizioni di tasso e di durata, dall'uguaglianza di tutte le rate.

**Preammortamento:** è il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.

**Ipoteca:** è una garanzia reale, che consente alla banca – in caso di insolvenza del cliente – di far vendere l'immobile sul quale è stata iscritta e di ottenere il pagamento con preferenza rispetto agli altri creditori.

**Terzo datore di ipoteca:** soggetto, diverso dal cliente, che consente all'iscrizione dell'ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.

**Estinzione anticipata:** è la facoltà concessa al cliente di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.

**Tasso nominale:** ammontare nominale del tasso di interesse debitore a carico del cliente.

**Tasso fisso:** tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.

**Tasso variabile:** Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione, specificamente indicati nel contratto di mutuo.

**Parametro di indicizzazione:** indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene determinata la variabilità del tasso, secondo le modalità descritte nel contratto.

**Spread:** maggiorazione applicata al parametro di indicizzazione (indice di riferimento) per determinare il tasso complessivo da pagare.

**Euribor** (Euro Interbank Offered Rate): tasso interbancario tempo per tempo rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello *spread* concordato, determina il tasso variabile del mutuo.

**ISC – "Indicatore Sintetico di Costo":** è il costo totale del credito a carico del cliente espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso. L'ISC (TAEG – tasso annuo effettivo globale) comprende gli interessi e tutti gli oneri da sostenere sul mutuo, ad esclusione dell'eventuale compenso per l'esercizio della facoltà di pagamento anticipato, degli interessi di mora, delle spese e degli oneri tributari, delle spese per il recupero del credito e comunque in conseguenza dell'inadempimento del cliente, delle spese relative ad attività compiute dalla banca in ottemperanza a richieste formulate da Autorità giudiziarie o tributarie riguardanti il cliente (eccetto l'imposta di cui al D.P.R. n. 601/1973), nonché delle spese postali per le comunicazioni dovute ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza bancaria, e dell'imposta di bollo se dovuta.

**Interesse di mora:** rappresenta il maggior tasso di interesse da applicare sulle somme dovute e non pagate alle rispettive scadenze.

**Risoluzione e decadenza dal termine:** eventi pregiudizievoli per la banca previsti dal contratto, che ne determinano lo scioglimento anticipato. Di conseguenza, il cliente ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.