

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

**Cassa Rurale della Valle dei Laghi**

Via Nazionale, 7 38070 Padergnone (TN)  
Tel.: 0461 864500- Fax: 0461 864337  
Email: info@cr-vallelaghi.net Sito internet: www.cr-vallelaghi.net  
Registro delle Imprese della CCIAA di Trento n.122829  
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5009 - cod. ABI 08132-3  
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A157610 sezione: I  
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

## CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO

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.

Possono essere concessi contributi pluriennali da parte della Provincia Autonoma di Trento sulle rate d'ammortamento dei mutui contratti con la Cassa Rurale che è convenzionata con la stessa.

## 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.

## 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)

quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.

la banca può sciogliere il contratto per ritardato o 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.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)<sup>1</sup> 4,9990 %**

***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 dell'immobile accertato dal perito
Durata massima	25 anni
Criterio di calcolo degli interessi	Anno commerciale (durata convenzionale 360 giorni)

#### TASSI

Tasso di interesse nominale annuo	4,7000 %
Parametro di indicizzazione	EURIBOR 6 M / 360 media percentuale del mese antecedente al mese di applicazione- arrotondato allo 0,05 superiore
Spread	+3,5000 %
Tasso di interesse di preammortamento	4,7000 %
Tasso di mora	Maggiorazione di 3 punti sul tasso di interesse nominale
Tasso minimo	0,0000 %

#### SPESE

Spese per la stipula		
	PRIVATI	AZIENDE
Istruttoria	0,10% dell'importo finanziato min. € 250,00 max € 500,00	0,10% dell'importo finanziato min. € 400,00 max €5.000,00
Copia del contratto (comprensiva di condizioni economiche) prima della stipula	€ 0,00	
Spese per la gestione del rapporto		
Gestione pratica	€ 0,00	
Incasso rata:		
- con addebito in conto corrente	1% importo rata min 1 euro max 2 euro	
- in contanti	€ 3,00	
- tramite RID	€ 3,00	
Accollo mutuo	€ 0,00	
Sospensione pagamento rate	€ 0,00	
Compenso omnicomprendivo per l'estinzione anticipata (calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto)	Non applicato	
Spese per richiesta di esame urgente da parte del cliente della pratica di	€ 50,00	

<sup>1</sup> Il TAEG è calcolato su un finanziamento di Euro 100.000,00, di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata mensile.

affidamento		
<b>Invio comunicazioni (rendiconto, comunicazioni periodiche, avviso di scadenza rate, altra documentazione)</b>		
- cartaceo o casellario postale		€ 1,00
- e-mail		€ 0,00
- casellario elettronico		€ 0,50

## PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	francese, 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	
Tipologia rata	francese	
Periodicità rate	mensile	

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01/04/2012	1,1820
01/03/2012	1,3590
01/02/2012	1,5230
01/01/2012	1,6790
01/12/2011	1,7140

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA

(calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato non fosse inferiore al tasso minimo)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,7000 %	10	€ 1.046,06	€ 1.126,89	€ 968,86
4,7000 %	15	€ 775,26	€ 869,24	€ 687,52
4,7000 %	20	€ 643,50	€ 747,61	€ 548,06
4,7000 %	25	€ 567,25	€ 679,97	€ 465,32
%		€	€	€

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

## MUTUI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE (art. 2 l. n. 2/2009)

In caso di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, viene assicurata ai clienti 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 punti. Tasso attualmente pari a 5,25 %.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG), calcolato su un capitale figurativo di € 100.000,00 per la durata di 25 anni: 5,52%

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-vallelaghi.net](http://www.cr-vallelaghi.net)).

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE IN CASO DI AFFIDAMENTO IPOTECARIO

Recupero spese per stipula atti fuori sede da parte di nostro personale (es: atto notarile)	Nei comuni di Trento, Arco e Riva del Garda	€ 0,00
	Negli altri comuni della provincia di Trento	€ 250,00
	Nei comuni fuori dalla provincia di Trento	€ 500,00
Recupero spese per variazione/restrizione ipoteca	Nei comuni di Trento, Arco e Riva del Garda	€ 100,00
	Negli altri comuni della provincia di Trento	€ 250,00
	Nei comuni fuori dalla provincia di Trento	€ 500,00
Spese per cancellazione vincolo ipotecario		€ 0,00

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

Cassa Rurale della Valle dei Laghi – Padergnone Trento – [www.cr-vallelaghi.net](http://www.cr-vallelaghi.net)



Perizia tecnica	recupero spese vive reclamate dal tecnico scelto a discrezione del cliente a patto che non ci sia conflitto di interesse con lo stesso	
Istruttoria	<b>PRIVATI</b>	<b>AZIENDE</b>
	0,10% dell'importo finanziato min. € 250,00 max € 500,00	0,10% dell'importo finanziato min. € 400,00 max € 5.000,00
Adempimenti notarili	recupero spese vive reclamate dal notaio scelto a discrezione del cliente	
Assicurazione immobile	stipula presso un assicuratore di fiducia del cliente, con vincolo a favore della Cassa Rurale	
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	
Imposta per iscrizione ipoteca	recupero spese vive reclamate dal notaio scelto a discrezione del cliente	

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Presupposto per istruire la pratica di affidamento è la presentazione da parte del cliente di tutta la documentazione richiesta.	
Durata dell'istruttoria	30 giorni
Disponibilità dell'importo, ottenuta l'autorizzazione	raccolte le eventuali garanzie e le firme, l'affidamento viene messo a disposizione entro un massimo di 5 giorni lavorativi
Per gli affidamenti di competenza del Comitato Esecutivo e del Consiglio di Amministrazione, la conclusione dell'iter autorizzativo dipende dalla data in cui si riuniscono.	

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' 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, gli interessi e gli altri oneri maturati- 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 0% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

**Portabilità del mutuo (art. 8 l. 2.04.2007 n° 40 di conversione del dl 31.01.2007 n°7 cd Decreto Bersani bis)**

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**

Num 3 giorni dal ricevimento del debito residuo da parte del cliente.

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca Via Nazionale 7, 38070 PADERGNONE TN e-mail [reclami@cr-vallelaghi.net](mailto:reclami@cr-vallelaghi.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

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.
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.
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.
Tasso annuo debitore	parametro di riferimento aumentato dello spread contrattuale. Il tasso debitore viene aggiornato con decorrenza primo giorno di ogni trimestre
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.