

## 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

## COS'È 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.

## 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 2,60 punti. Tasso attualmente pari a 3,60 %. Tasso annuo effettivo globale (TAEG), calcolato su un capitale figurativo di € 100.000,00 per la durata di 25 anni: 3,79%

## MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

- Mutuo ipotecario prima casa Euribor 3 mesi
- Mutuo ipotecario prima casa Euribor 6 mesi
- Mutuo ipotecario prima casa Euribor 3 mesi no tasso minimo
- Mutuo ipotecario prima casa Euribor 6 mesi no tasso minimo
- Mutuo ipotecario prima casa Tasso Fisso

Pubblichiamo le condizioni economiche dei prodotti elencati. Per le ulteriori specifiche condizioni fare riferimento ai singoli fogli informativi.

In caso di tasso variabile, il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

DURATA E TASSI								
	TAEG <sup>1</sup>	DURATA MIN	DURATA MAX	IMPORTO MAX FINANZIABILE	TASSO INTERESSE ANNUO NOMINATIVO	PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE	SPREAD	TASSO MINIMO
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 3 mesi	4,6840%	18 mesi	25 anni	Non superiore all'80% del valore dell'immobile	4,40%	Euribor 3 mesi	3,50%	3,7500%
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 6 mesi	4,9990%	18 mesi	25 anni	Non superiore all'80% del valore dell'immobile	4,70%	Euribor 6 mesi	3,5%	3,75%
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 3 mesi no tasso minimo	4,1660%	18 mesi	25 anni	Non superiore all'80% del valore dell'immobile	3,90%	Euribor 3 mesi	3,00%	-
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 6 mesi no tasso minimo	4,9990%	18 mesi	25 anni	Non superiore all'80% del valore dell'immobile	4,70%	Euribor 6 mesi	3,5%	-
Mutuo ipotecario prima casa Tasso Fisso	7,2260%	18 mesi	25 anni	Non superiore all'80% del valore dell'immobile	6,81 %	-	-	-

<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 .

SPESE						
	ISTRUTTORIA	COPIA DEL CONTRATTO	GESTIONE PRATICA	INCASSO RATA	ACCOLLO MUTUO	SOSP. PAG. RATE
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 3 mesi	0,10% dell'importo finanziato min 250,00 € max 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 6 mesi	0,10% dell'importo finanziato min 250,00 € max 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 3 mesi no tasso minimo	0,10% dell'importo finanziato min 250,00 € max 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 6 mesi no tasso minimo	0,10% dell'importo finanziato min 250,00 € max 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mutuo ipotecario prima Tasso Fisso	0,10% dell'importo finanziato min 250,00 € max 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

PIANI DI AMMORTAMENTO			
	TIPO AMMORTAMENTO	TIPOLOGIA RATA	PERIODICITA' RATE
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 3 mesi	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	Francese	Mensile
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 6 mesi	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	Francese	Mensile
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 3 mesi no tasso minimo	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	Francese	Mensile
Mutuo ipotecario prima casa Euribor 6 mesi no tasso minimo	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	Francese	Mensile
Mutuo ipotecario prima casa Tasso Fisso	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	Francese	Mensile

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELLA RATA Mutuo ipot. prima casa Euribor 3 mesi (calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato non fosse inferiore al tasso minimo)				
Tasso di interess	Durata del finanziament o (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%
4,40%	10	€ 1031,58	€ 1.111,66	€ 1.006,33
4,40%	15	€ 759,9	€ 852,73	€ 731,06
4,40%	20	€ 627,27	€ 729,89	€ 595,77
4,40%	25	€ 550,18	€ 661,13	€ 516,42

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO  
DELLA RATA Mutuo ipot. prima  
casa Euribor 6 mesi**(calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato non fosse inferiore al  
tasso minimo)

Tasso di interess	Durata del finanziament o (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%
4,70%	10	€ 1.046,06	€ 1.126,89	€ 1008,93
4,70%	15	€ 775,26	€ 869,24	€ 732,79
4,70%	20	€ 643,50	€ 747,61	€ 597,05
4,70%	25	€ 567,25	€ 639,97	€ 517,43

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO  
DELLA RATA Mutuo ipot. prima  
casa Euribor 3 mesi no tasso  
minimo**(calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato non fosse inferiore al  
tasso minimo)

Tasso di interess	Durata del finanziament o (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%
3,90%	10	€ 1.007,71	€ 1086,55	€ 932,51
3,90%	15	€ 734,69	€ 825,62	€ 650,05
3,90%	20	€ 600,73	€ 700,85	€ 509,42
3,90%	25	€ 522,34	€ 630,29	€ 425,51

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO  
DELLA RATA Mutuo ipot. prima  
casa Euribor 6 mesi no tasso  
minimo**(calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato non fosse inferiore al  
tasso minimo)

Tasso di interess	Durata del finanziament o (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%
4,70%	10	€ 1.046,06	€ 1.126,89	€ 968,86
4,70%	15	€ 775,26	€ 869,24	€ 687,52
4,70%	20	€ 643,5	€ 747,61	€ 548,06
4,70%	25	€ 567,25	€ 679,97	€ 465,32

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO  
DELLA RATA Mutuo ipot. prima  
casa Tasso Fisso(calcolo effettuato come se il tasso di interesse applicato non fosse inferiore al  
tasso minimo)

Tasso di interess	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%
6,81 %	10	€ 1.151,32	-	-
6,81 %	15	€ 888,24	-	-
6,81 %	20	€ 763,94	-	-
6,81 %	25	€ 694,71	-	-

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)).

## 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.
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.