

**CASSA RURALE CALDONAZZO Banca di credito Cooperativo Soc. Coop.**

Sede legale in Caldonazzo, Largo Graziadei, n. 15 – Sede amministrativa in Caldonazzo, Largo Graziadei, 15

- e-mail [Info@cr-caldonazzo.net](mailto:Info@cr-caldonazzo.net)

- Registro delle Imprese di Trento - C.F. n. 00103450227 – Albo società cooperative n. A160613 - Cod. ABI 08043

- Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 4015.4.0 Capitale sociale euro 2.584.345 e riserve euro 47.077.241 al 31 dicembre 2009

- Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo.

## **MUTUI GARANTITI DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE SCHEMA INFORMATIVA SINTETICA**

**(in ottemperanza alle Disposizioni di Vigilanza della Banca d'Italia – Disposizioni di trasparenza ai sensi del d.l. 185/08)**

Gentile Cliente,

la presente scheda ha lo scopo di informarla in merito alle **diverse tipologie di mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'abitazione principale** offerte da questa Banca.

In particolare, attraverso il documento che segue, avrà la possibilità di mettere a confronto i diversi prodotti, soprattutto per quanto concerne le rispettive caratteristiche, i rischi tipici, il tasso di interesse massimo, la durata minima e massima del mutuo, le modalità dell'ammortamento e la periodicità delle rate. Per le condizioni economiche e contrattuali non espressamente indicate, si fa rinvio ai fogli informativi relativi a ciascuna tipologia di mutuo, a disposizione nei locali aperti al pubblico della Banca.

Il personale della Banca resta a disposizione per qualsiasi informazione.

Distinti saluti.

Caldonazzo, il 01-08-2010

CASSA RURALE DI CALDONAZZO

## I. CARATTERISTICHE TIPICHE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI 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

### **MUTUO FONDIARIO:**

Il mutuo fondiario è un particolare tipo di mutuo ipotecario disciplinato dal Testo unico bancario, costituito da un finanziamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di **ipoteca, normalmente di 1° grado**, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

## **MODALITA' DI RIMBORSO e TIPOLOGIE DI TASSI:**

Il rimborso, sia per il **mutuo fondiario** che per quello **ipotecario**, avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

In particolare:

- **mutuo a tasso fisso**: il tasso di interesse e l'importo della rata restano fissi per tutta la durata del mutuo; vantaggio: dà al cliente la certezza circa la misura del tasso, che non dipende dalle variazioni del mercato. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi 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; vantaggio: consente al cliente di corrispondere sempre un tasso in linea con le variazioni del mercato. 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. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso può essere indicizzato:

a) al parametro *Euribor (Euro Interbank Offered Rate)*: è il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee; è determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito;

b) al parametro *BCE (tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)*: è il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca centrale europea; vantaggio: maggiore stabilità, in quanto tale tasso viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore rispetto all'Euribor;

- **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.

**NB.:** nei mutui a 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.

## II. TABELLA DI CONFRONTO DELLE VARIE TIPOLOGIE DI MUTUO:

Tipologie di mutuo offerti dalla Banca	Rischi tipici	Tasso di interesse e ISC <sup>1</sup> (Indicatore Sintetico di Costo)	Durata mutuo	Modalità ammortamento <sup>2</sup>	Periodicità rate
Mutuo 1° CASA <i>ipotecario/fondario</i> ) a tasso variabile (parametro: Euribor 3 mesi)	Possibilità aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento.	Euribor (alla data del 01.08.2010 pari al 0,683%) + spread massimo del 1,25% tasso minimo 3,50 % =tasso <b>3,50%</b>  ISC: 3,75 %	Durata fissa. -Minimo: 18 mesi -Massimo: 25 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	mensile, trimestrale semestrale
Mutuo 1° CASA <i>ipotecario/fondario</i> ) a tasso variabile (parametro: BCE)	Possibilità aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento.	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (alla data del 01.08.2010 pari al 1,00%) + spread massimo di 2,50% = tasso <b>3,50%</b>  ISC: 3,75 %	Durata fissa: -Minimo: 18 mesi -Massimo: 25 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	mensile, trimestrale semestrale

<sup>1</sup> L'ISC è calcolato prendendo a riferimento convenzionalmente un capitale di € 100.000,00 e una durata di 10 ANNI.

<sup>2</sup> L'ammortamento del mutuo può essere preceduto da un periodo di preammortamento, durante il quale il cliente corrisponde solo interessi.

<p>Mutuo LP 21 Edilizia abitativa chirografario/<i>fondiario</i> agevolato ai sensi dell'art. 58 LP 20/2005 e della LP 21/1992</p>	<p>in particolari casi (es. facoltà di rimborso anticipato del capitale mutuato) la L.P. 21/1992 prevede la perdita per il cliente del diritto alla corresponsione del contributo agevolato, compreso quello riferito alla semestralità di estinzione, fermi restando invece i contributi erogati sino alla semestralità precedente alla data di estinzione nonchè i vincoli e le sanzioni eventualmente previsti rispettivamente dagli artt. 82 e seguenti della L.P. 21/1992</p>	<p><b>Tasso fisso</b> tasso massimo del 4,08% ultimo conosciuto giugno 2010 determinato dalla Provincia autonoma di Trento</p>	<p>Durata -Minimo: 18 mesi -Massimo: 25 anni</p>	<p>Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.</p>	Semestrale
		<p><b>Tasso variabile</b> tasso annuo variabile fissato inizialmente nella misura del 4,08 % con conteggio sull'anno commerciale (360 giorni). Il tasso è aggiornato ad ogni semestralità di ammortamento con variazioni assolute in aumento o in diminuzione intervenute - tra semestre e semestre - per il parametro Euribor scadenza 6 mesi, tasso 360.</p>	<p>Durata -Minimo: 18 mesi Massimo: 25 anni</p>	<p>Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.</p>	Semestrale

### **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.

### **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° giorni ricevimento della richiesta del cliente      15 giorni lavorativi

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Cassa Rurale di Caldonazzo Largo Graziadei, n.15 – CAP – 38052 Caldonazzo 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)<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Il riferimento al Conciliatore Bancario Finanziario va mantenuta solo se la banca aderisce alla relativa Associazione.