

Mutuo ipotecario/fondionario offerto ai consumatori

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

### **Cassa Rurale di Mezzocorona Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa**

Via Cavallegeri 19 – Mezzocorona (Tn)

Tel. 0461 608811 - Fax 0461 603478

E-mail: [info@cr-mezzocorona.net](mailto:info@cr-mezzocorona.net) - Sito internet: [www.cr-mezzocorona.net](http://www.cr-mezzocorona.net)

Iscritta al Registro delle imprese di Trento n. 1727 vol. XI – C.F. e partita IVA 00105370225

Iscritta all'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 2920.7 - Codice ABI 08138.0

Iscritta all'Albo delle Banche e all'Albo delle Società Cooperative al n. A157623

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

## CHE COS'È IL MUTUO

### **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.

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 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.

Con il contratto di mutuo fondiario 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 di primo grado su beni immobili.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze fidejussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo fondiario anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente.

La banca può invocare la risoluzione del contratto, se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate anche se non consecutive (articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

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 scadenze 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)
- 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
- il mutuo a tasso variabile prevede una clausola che assicura alla banca l'applicazione di un tasso minimo garantito (c.d. tasso floor), qualora il tasso contrattuale derivante dall'applicazione parametro di indicizzazione risultasse inferiore a questa soglia.

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.

## 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.: 6,83%
-----------------------	-------------------------------------	-----------------

#### **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 e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese per l'assicurazione dell'immobile oggetto di ipoteca.

Si considera una periodicità della rata mensile (cfr. tabella calcolo esemplificativo della rata) liquidazione in unica soluzione e stipula dell'atto presso i nostri uffici o nella zona della Piana Rotaliana.

Importo massimo finanziabile	Mutuo fondiario:	80% del valore dell'immobile a garanzia
	Mutuo ipotecario:	100% del valore dell'immobile a garanzia
Durata		

Minimo: superiore a 18 mesi  
Massimo: 30 anni

### TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	MEDIA MESE EUR 3M360 ARR+0,10 (Attualmente pari a: 1,5%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,5% T.A.E.: 6,69718%
Tasso di interesse di preammortamento	MEDIA MESE EUR 3M360 ARR+0,10 (Attualmente pari a: 1,5%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,5% T.A.E.: 6,5%
Tasso di mora	Tasso di ammortamento in vigore al momento della mora + 3 punti percentuali. Il tasso è da ridursi eventualmente entro i limiti di volta in volta rilevati ai sensi dell'art. 2 della legge 7 marzo 1996 n. 108.
Parametro indicizzazione tasso di interesse	Media Euribor 3 mesi (360) del mese precedente la stipula o la decorrenza delle singole rate, arrotondata allo 0,10% superiore

### SPESE

#### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,2% Minimo: € 200,00
Spese stipula fuori sede	€ 0,00 in Piana Rotaliana € 150,00 in Provincia di Trento € 300,00 fuori Provincia di Trento  In questi due ultimi casi, verranno inoltre recuperate le spese di trasferta, applicando le tariffe ACI ai chilometri percorsi
Perizia tecnica	Obbligatoria. Servizio prestato da terzi
Spese di erogazione	€ 0,00
Aliquota D.P.R. 601	0,25% della somma liquidata
Spese per liquidazione a tranches	€ 15,00 per singola tranches liquidata
Spese addebitabili in caso di mancata liquidazione dell'affidamento per motivi non imputabili alla Cassa Rurale	0,1% Minimo: € 100,00

#### Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica: spese per modifiche caratteristiche finanziamento ( a titolo di esempio non esaustivo: scadenza, rateazione, ecc...) e/o garanzia, realizzate successivamente alla stipula	0,1% del debito residuo Minimo: € 100,00
Sospensione pagamento rate	0,1% del debito residuo Minimo: € 100,00
Accollo mutuo	0,2% Minimo: € 200,00 La percentuale è calcolata sul debito residuo del mutuo al momento dell'accollo

Variazione/restrizione/cancellazione/rinnovazione ipoteca (ad esclusione cancellazione ipoteca mutuo fondiario con	€ 100,00 in Piana Rotaliana € 150,00 in Provincia di Trento
--	--

procedura semplificata ai sensi L. 02/04/2007 n. 40 che sconta solo il recupero del bollo)	€ 300,00 fuori Provincia di Trento
	In questi due ultimi casi, verranno inoltre recuperate le spese di trasferta, applicando le tariffe ACI ai chilometri percorsi.

Incasso rata - Addebito in conto corrente	€ 1,00
Incasso rata - Pagamento per cassa	€ 3,00
Incasso rata - Pagamento con RID	€ 3,00
Spese aggiuntive rate in mora	€ 2,00
Recupero spese invio avviso di scadenza rata	€ 1,00
Recupero spese invio sollecito rata mutuo	€ 10,00
Spese estinzione anticipata rata (*)	€ 10,00
Spese decurtazione (*)	0,5% Minimo: € 40,00 La percentuale è calcolata sul debito residuo del mutuo al momento della decurtazione
Spese estinzione anticipata mutuo (*)	0,5% Minimo: € 40,00 La percentuale è calcolata sul debito residuo del mutuo al momento dell' estinzione del mutuo
(*) ad esclusione dei contratti di mutuo stipulati da persone fisiche per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economiche o professionali	
Stampa elenco condizioni	€ 5,00
Stampa informativa precontrattuale	€ 3,00
Spese comunicazione informativa periodica (art. 119 D.Lgs 385/93) in forma cartacea e salve esenzioni previste dalla legge	POSTA: € 2,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 2,00
Spese comunicazione informativa periodica (art. 119 D.Lgs 385/93) in forma elettronica	€ 0,00
Spese comunicazione variazioni sfavorevoli (art. 118 D.Lgs 385/93)	€ 0,00

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento	Francese a rate costanti posticipate
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale
Modo di pagamento interessi	Interessi posticipati
Modo di calcolo interessi	Matematica
Tipo calendario	Giorni civili / 365
Periodicità di preammortamento	Sovvenzione scadenza fissa, mensile, trimestrale
Base calcolo interessi di mora	Capitale

**Parametro di indicizzazione sostitutivo**

Nei mutui a tasso variabile, in caso di soppressione o mancata rilevazione del parametro di indicizzazione indicato nel presente foglio informativo, il finanziamento continuerà a produrre interessi, indicizzati al parametro sostitutivo che eventualmente sarà individuato a livello normativo o, in mancanza di tale individuazione, 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.

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore
01.01.2012	1,5%
01.12.2011	1,5%
01.11.2011	1,6%

**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
6,5%	10	€ 1.135,48	€ 1.220,77	€ 1.073,84
6,5%	15	€ 871,11	€ 971,82	€ 799,54
6,5%	20	€ 745,57	€ 858,27	€ 666,39

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

**SERVIZI ACCESSORI**

Nessuno

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
<b>Perizia tecnica</b>	Importo effettivamente sostenuto dal cliente documentato da copia fattura. Se non disponibile, valore stimato sulla base di valori medi di mercato definiti da terzo perito, con rimborso della spesa massima di € 250,00 qualora il cliente non provveda autonomamente.
<b>Adempimenti notarili e imposte per iscrizione ipoteca</b>	Importo effettivamente sostenuto dal cliente, concordato con il notaio.
<b>Assicurazione dell'immobile</b>	Importo effettivamente sostenuto dal cliente documentato da copia polizza assicurativa su immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio presso compagnia di gradimento della Cassa, per importo assicurato pari almeno al valore di ricostruzione dell'immobile. Se non disponibile, premio stimato sulla base di polizza al 1° rischio assoluto di Assimoco Spa di cui la Cassa è collocatore, con recupero della spesa minima di € 200,00 qualora il cliente non provveda autonomamente.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	60 giorni lavorativi
Disponibilità dell'importo	

Il giorno della stipula

**ALTRO**

Spese per rilascio certificazione interessi	€	5,00
Spese per ricerca e copia documentazione (per singolo documento)	€	10,00

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**

**Estinzione anticipata**

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati da persona fisica 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 allo 0,50% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto, con minimo di € 40,00.

**Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

**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 contrattuale**

n° 15 giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta del cliente.

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento:

- per lettera raccomandata A/R all'indirizzo:  
Cassa Rurale di Mezzocorona - Ufficio Reclami  
Via Cavallegeri d'Alessandria 19 - 38016 Mezzocorona (Tn)
- per posta elettronica all'indirizzo e-mail: [controllorischi@cr-mezzocorona.net](mailto:controllorischi@cr-mezzocorona.net)

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi 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 direttamente all'intermediario presso la sede o il sito [www.cr-mezzocorona.net](http://www.cr-mezzocorona.net). La decisione dell'arbitro non pregiudica la possibilità per il cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsto dal decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità il cliente e la banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizioni di procedibilità, ricorrendo:

- al *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

BancarioFinanziario (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) oppure:

- ad uno degli organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il cliente abbia esperito il procedimento di cui al comma precedente presso l'ABF.

## 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>
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.
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.
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.