

FOGLIO INFORMATIVO COMPARATIVO

relativo ai

MUTUI GARANTITI DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

La Banca aderisce all'Accordo Europeo relativo al "Codice di condotta volontario in materia di informativa precontrattuale dei contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali". Col presente foglio informativo vengono fornite anche le INFORMAZIONI GENERALI previste dal predetto Codice.

Presso tutte le filiali della Banca sono disponibili copie del Codice di Condotta Europeo corredate dal Glossario dei termini tecnici utilizzati.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Cremona Società cooperativa

Via XXV Aprile 16/18 - 23814 - Cremona (Lc)

Tel.: 0341-996335 – Fax: 0341-999432

email servizio.clienti@cremona.bcc.it / sito internet www.bcccremona.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Lecco n 00337470132

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 3047 - cod. ABI 08515.9

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A165878

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili, finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione, da parte del cliente, dell'abitazione principale. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il cliente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il finanziamento può essere perfezionato sotto forma di "mutuo fondiario" o di "mutuo ipotecario".

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

All'atto della stipula del contratto sono previste le seguenti spese a carico del mutuatario: spese d'istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese notarili, tassa ipotecaria, oneri fiscali. I relativi importi massimi, ad esclusione delle spese notarili, sono indicati nelle Sezioni "Spese per la stipula del contratto" e "Altre spese da sostenere".

Allo scopo di determinare il valore dell'immobile offerto in garanzia è richiesta una perizia tecnica, redatta da un perito conosciuto e gradito alla Banca.

La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Sono inoltre previsti sgravi fiscali sugli interessi pagati alla Banca. Ulteriori informazioni su questi sgravi possono essere reperite sul sito internet del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.it) o rivolgendosi all'ufficio fidi della Banca.

Può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

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 (ad esempio il tasso BCE o il tasso Euribor).

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.

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 (ad esempio il tasso BCE o il tasso Euribor).

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

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di una giusta causa, possa modificare nel corso del rapporto il tasso di interesse e le altre condizioni economiche applicate al cliente.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bcccremeno.it della Banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000 della durata di 120 mesi, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 5,45%

5,762%

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000 della durata di 120 mesi, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del 2.192 %

2,382%

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore puramente esemplificativo**, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, ad esempio le spese notarili, gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva (che è già inclusa nel TAEG) e le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non stabilito
	Durata minima Durata massima	anni 2 anni 30
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni).
TASSI MASSIMI	MUTUI A TASSO FISSO	
	Tasso di interesse nominale annuo (ipotesi di mutuo di durata decennale con riferimento a IRS di giugno 2010)	5,96%
	Parametro di riferimento	IRS relativo alla durata del mutuo diviso 365
	Spread	3
	Tasso di interesse di preammortamento	5,96%

	Tasso di mora	Due punti in più del tasso applicato al periodo di ammortamento
--	---------------	---

MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
Parametro di indicizzazione	Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisioni trimestrali con riferimento alle date del 31/03/ - 30/06 - 30/09 - 31/12 di ogni anno in relazione all'andamento del tasso Euribor a 3 mesi divisore 365 rilevato come media mensile del mese intermedio del trimestre precedente a quello in corso. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione e sarà pari alle variazioni subite in aumento o in diminuzione dal tasso Euribor di riferimento. L'euribor di riferimento al 05/2010 quotava 0,692
Spread	3
Tasso minimo Tasso massimo	Non stabiliti
Tasso di interesse di ammortamento e preammortamento	3,692%
Tasso di mora	Due punti in più del tasso applicato al periodo di ammortamento

MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR CON TASSO MINIMO E MASSIMO

Parametro di indicizzazione	<p>Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisioni trimestrali con riferimento alle date del 31/03/ - 30/06 - 30/09 - 31/12 di ogni anno in relazione all'andamento del tasso Euribor a 3 mesi divisore 365 rilevato come media mensile del mese intermedio del trimestre precedente a quello in corso. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione e sarà pari alle variazioni subite in aumento o in diminuzione dal tasso Euribor di riferimento.</p> <p>L'euribor di riferimento al 05/2010 quotava 0,692</p>
Spread	3
Tasso minimo	2,50
Tasso massimo	<p>5,35 per mutui con durata fino a 180 mesi</p> <p>5,50 per mutui con durata oltre 180 mesi fino a 240 mesi</p> <p>5,75 per mutui con durata oltre i 240 mesi</p>
Tasso di interesse di ammortamento e preammortamento	3,692%
Tasso di mora	Due punti in più del tasso applicato al periodo di ammortamento

SPESE MASSIME	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 600
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro zero
		Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente → con pagamento per cassa	Euro 2,75 Euro 2,75
		Invio comunicazioni → in forma cartacea → on line	Euro zero Euro zero
		per rimborso spese per stipula mutui fuori sede	Euro 150
		per rimborso spese cancellazione ipoteca	Euro 150
		Variazione/restrizione di ipoteca	Euro zero
		Accollo mutuo	Euro zero
		Sospensione pagamento rate	Euro zero
		PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento
Tipologia di rata	Rata costante, variazione dei soli interessi al variare del tasso		
Periodicità delle rate	mensili		

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (PER I MUTUI A TASSO FISSO)
(Fonte Il Sole 24 Ore)**

Parametro di riferimento	Data	Valore
IRS 10 ANNI	05.06.2010	2,96
IRS 10 ANNI	31.03.2010	3,32
IRS 10 ANNI	16.12.2009	3,45

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)
(Fonte Il Sole 24 Ore)**

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Euribor 3 mesi divisore 365	Media mensile maggio 2010	0,692
Euribor 3 mesi divisore 365	Media mensile febbraio 2010	0,672
Euribor 3 mesi divisore 365	Media mensile novembre 2009	0,726
Euribor 3 mesi divisore 365	Media mensile agosto 2009	0,879

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

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 FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi
5,96 %	10	€ 1.108,54	N.D.	N.D.
5,96 %	15	€ 842,03	N.D.	N.D.
5,96 %	20	€ 714,45	N.D.	N.D.
5,96 %	25	€ 642,19	N.D.	N.D.

TASSO VARIABILE CON INDICIZZAZIONE EURIBOR 3 MESI/365

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi
3,692 %	10	€ 998,08	€ 1.085,83	€ 914,79
3,692 %	15	€ 724,53	€ 821,21	€ 634,98
3,692 %	20	€ 590,05	€ 694,18	€ 495,56
3,692 %	25	€ 511,16	€ 621,96	€ 412,30

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui ipotecari, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bcccremeno.it).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente	RATA FORTE Assimoco
---	-------------------------------------

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Secondo tariffe del perito
Spese notarili	Secondo la Tariffa notarile
Assicurazione immobile	Assicurazione contro scoppio e incendio
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	Secondo vigenti disposizioni di legge

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** appena dopo la stipula del contratto e la raccolta delle eventuali garanzie previste.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni senza pagare alcuna penale, compenso o 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.

Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio (vedi apposito foglio informativo).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Via XXV Aprile 16/18 - 23914 Cremona – LC), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- *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.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. E' più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
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.

<p>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</p>	<p>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 ipotecari, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.</p>
---	---