

# FOGLIO INFORMATIVO

relativo ai

## MUTUI FONDIARI

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Cremeno Società cooperativa  
Via XXV Aprile 16/18 - 23814 - Cremeno (Lc)  
Tel.: 0341-996335 – Fax: 0341-999432  
email servizio.clienti@cremeno.bcc.it / sito internet www.bcccremeno.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 FONDIARIO

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili.

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.

L'ammontare massimo della somma erogabile 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, mentre 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).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, 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 scadenze 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.

Il mutuo fondiario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui il rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

#### 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.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	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).

<b>TASSI MASSIMI</b>	<b>MUTUI A TASSO FISSO</b>	
	Tasso di interesse nominale annuo (ipotesi si mutuo di durata decennale con riferimento a IRS di giugno 2010)	5,96%
	Parametro di riferimento	IRS relativo alla durata del mutuo divisore 365
	Spread	3
	Tasso di interesse di preammortamento	5,96%
	Tasso di mora	Due punti in più del tasso applicato al periodo di ammortamento
	<b>MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR</b>	
	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

<b>MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR CON TASSO MINIMO E MASSIMO</b>	
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 <b>05/2010</b> quotava <b>0,692</b>
Spread	3
Tasso minimo	2,50
Tasso massimo	5,35 per mutui con durata fino a 180 mesi 5,50 per mutui con durata oltre 180 mesi fino a 240 mesi 5,75 per mutui con durata oltre i 240 mesi
Tasso di interesse di ammortamento e preammortamento	<b>3,692%</b>
Tasso di mora	Due punti in più del tasso applicato al periodo di ammortamento

<b>SPESE MASSIME</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Euro 600
	Gestione pratica	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
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese
	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](http://www.bcccremeno.it)).

### SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente	<a href="#">RATA FORTE Assimoco</a>
---	-------------------------------------

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	<a href="#">Secondo tariffe del perito</a>
Spese notarili	<a href="#">Secondo la Tariffa notarile</a>
Assicurazione immobile	<a href="#">Assicurazione contro scoppio e incendio</a>
Imposta sostitutiva	<a href="#">0,25% oppure 2% della somma erogata</a>

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 pagando un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, non superiore allo 0% del debito residuo.

Il compenso omnicomprensivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

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.: ritardato pagamento della rata, per almeno sette volte anche non consecutive, tra il trentesimo e il centoottantesimo giorno dalla scadenza; mancato pagamento della rata entro 180 dalla scadenza; 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 dovute.

### 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 dovute a seguito del recesso.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Via XXV Aprile 16/18 - 23814 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](http://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](http://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.
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.
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 fondiari (che appartengono alla categoria "mutui con garanzia ipotecaria"), aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.