

FOGLIO INFORMATIVO

relativo ai

MUTUI FONDIARI (non rientranti nel credito ai consumatori)

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.bccccremeno.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: fidejussioni 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 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.

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.

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 un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

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.

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 della Banca, nonché sul sito internet www.bcccremeno.it.

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 4,08%

4,344%

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 3,079%

3,308%

Il **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 altri voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.

Per i mutui a tasso variabile, il **TAEG ha valore puramente indicativo**, 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 pubblicato il 29 settembre 2011)	5,58%
	Parametro di riferimento	IRS relativo alla durata del mutuo divisore 365, attualmente pari al 2,58% per mutuo decennale
	Spread	3
	Tasso di interesse di preammortamento	Vedi "Tasso di interesse nominale annuo"
	Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + 2,000 punti
	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
	Tasso di interesse nominale annuo	4,579%
	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 08/2011 quotava 1,579
	Spread	3
	Tasso minimo Tasso massimo	Non previsti
	Tasso di interesse di preammortamento	Vedi "Tasso di interesse nominale annuo"

	Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + 2,000 punti
MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR CON TASSO MINIMO E MASSIMO		
	Tasso di interesse nominale annuo	4,829%
	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 08/2011 quotava 1,579
	Spread	3,25
	Tasso minimo	3,50
	Tasso massimo	5,85 per mutui con durata fino a 180 mesi 6,00 per mutui con durata oltre 180 mesi fino a 240 mesi 6,25 per mutui con durata oltre i 240 mesi
	Tasso di interesse di preammortamento	Vedi "Tasso di interesse nominale annuo"
	Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + 2,000 punti

MUTUI A DUE TIPI DI TASSO		
	Tasso di interesse nominale annuo fisso (su una quota pari al 50% del finanziamento)	Vedi sezione sopra "MUTUI A TASSO FISSO"

	Tasso di interesse nominale annuo variabile (su una quota pari al restante 50% del finanziamento)	Vedi sezione sopra "MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR"
	Tasso minimo	Non previsti
	Tasso massimo	
	Tasso di interesse di preammortamento	pari al "Tasso di interesse nominale annuo fisso" per la quota a tasso fisso e pari al "Tasso di interesse nominale annuo variabile" per la quota a tasso variabile
Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + 2,000 punti	

SPESE MASSIME	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,30% (minimo 60,00 € - massimo 650,00 €)
		Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica
	Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente → con pagamento per cassa	Euro 3,00 Euro 3,00	
	Invio comunicazioni → in forma cartacea → on line	Euro zero Gratuite	
	per rimborso spese per stipula mutui fuori sede	Euro 150,00	
	per rimborso spese cancellazione ipoteca	Euro 150,00	
	Variazione/restrizione di ipoteca	Euro zero	
	Accollo mutuo	Euro zero	
	Sospensione pagamento rate	Euro zero	
AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese	

	Tipologia di rata	Variazione dei soli interessi al variare del tasso
	Periodicità delle rate	Mensili, trimestrali o semestrali

**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	29.09.2011	2,58
IRS 10 ANNI	30.06.2011	3,43
IRS 10 ANNI	24.03.2011	3,52
IRS 10 ANNI	29.12.2010	3,37
IRS 10 ANNI	23.09.2010	2,62
IRS 10 ANNI	05.06.2010	2,96
IRS 10 ANNI	31.03.2010	3,32

**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 agosto 2011	1,579
Euribor 3 mesi divisore 365	Media mensile maggio 2011	1,440
Euribor 3 mesi divisore 365	Media mensile febbraio 2011	1,099
Euribor 3 mesi divisore 365	Media mensile novembre 2010	1,058
Euribor 3 mesi divisore 365	Media mensile agosto 2010	0,909
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

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
5,58 %	10	€ 1.089,49	N.D.	N.D.
5,58 %	15	€ 821,59	N.D.	N.D.

5,58 %	20	€ 692,67	N.D.	N.D.
5,58 %	25	€ 619,14	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
4,579 %	10	€ 1.040,40	€ 1.130,59	€ 954,91
4,579 %	15	€ 769,24	€ 869,45	€ 676,25
4,579 %	20	€ 637,12	€ 745,76	€ 538,04
4,579 %	25	€ 560,53	€ 676,67	€ 456,00

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

(a esplicita richiesta dalla parte mutuataria) Polizza assicurativa a protezione della Rata del Mutuo in caso di Inabilità Temporanea Totale, Ricovero Ospedaliero, Perdita Involontaria Impiego e/o a protezione del Capitale Residuo del mutuo in caso di Invalità Permanente Totale o Gravi Malattie: premio con pagamento unico anticipato	RATAFORTE Assimoco
(a esplicita richiesta dalla parte mutuataria) Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte per qualsiasi causa e d'invalidità totale e permanente per qualsiasi causa: premio pari allo 0,35% del debito residuo a scadere per singola rata e corrisposto unitamente al pagamento della rata stessa e con le medesime modalità.	MUTUO ASSICURATO BCCVita

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Come da tariffario perito
Spese notarili	Come da tariffario notarile
Assicurazione immobile	Capitale assicurato pari possibilmente al valore periziato e comunque non inferiore al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, per la sottoscrizione di una copertura contro i danni dell'incendio, dello scoppio, del fulmine, con relativo vincolo a favore della banca
Imposta sostitutiva	0,25% dell'importo erogato oppure 2% dello stesso se il finanziamento è destinato all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, non configurabile come "prima casa" di abitazione
Tassa ipotecaria	Ove prevista, nella misura tempo per tempo stabilita dall'Amministrazione Finanziaria

Imposta di bollo e imposta di registro	Se dovute e in caso di mutuo con durata inferiore a 18 mesi, nella misura tempo per tempo stabilita dall'Amministrazione Finanziaria
Imposte e tasse presenti e future	A carico del cliente

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 omnicomprendente stabilito dal contratto, non superiore allo 0% del debito residuo.

Il compenso omnicomprendente 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 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, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ((indirizzo Banca di Credito Cooperativo di Cremeno S.c. – Via XXV Aprile 16/18 - 23814 CREMENO - Lc), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento, mediante raccomandata a.r. oppure tramite fax al n. 0341/99432 oppure all'indirizzo e-mail servizio.clienti@cremeno.bcc.it.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, in alternativa al ricorso 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 mediazione finalizzata alla 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura sopra illustrata, oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione. Nel contratto è possibile pattuire che la mediazione sia esperita presso il Conciliatore BancarioFinanziario di cui sopra. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

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	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale

annuo	compenso del capitale prestatato) e il capitale prestatato.
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 di un quarto, aggiungere quattro punti percentuali (se la differenza è superiore bisogna ridurre il tasso in misura tale che la differenza con il TEGM non superi gli otto punti) e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.