

## **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CREMENO**

### **Società Cooperativa**

Sede legale in Cremeno, via XXV Aprile n. 16/18 – Sede amministrativa in Cremeno, via XXV Aprile, n. 16/18 - Registro Imprese di Lecco - C.F. n. 00337470132 – Albo soc. coop. n. A165878 - Cod. ABI 8515.9 - Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 3047- Capitale sociale euro 2.580 riserve euro 18.318.414 al 31/12/2010 - Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

## **MUTUI GARANTITI DA IPOTECA PER L'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,

abbiamo il piacere di informarLa in merito alle **diverse tipologie di mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'abitazione principale** offerte da questa BCC e costituite in particolare da:

- mutuo fondiario
- mutuo ipotecario

Attraverso il documento che segue, Lei 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.

Cremeno, 12- dicembre 2011

Banca di Credito Cooperativo di Cremeno  
Società Cooperativa

## I. CARATTERISTICHE TIPICHE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI MUTUO:

### MUTUO FONDIARIO:

Il mutuo fondiario è 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.

### MUTUO IPOTECARIO:

Il mutuo ipotecario è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di **ipoteca (non necessariamente di primo grado)** su beni immobili.

### 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:

- **tasso fisso**: il tasso di interesse resta fisso per tutta la durata del mutuo; vantaggio: dà al cliente la certezza circa la misura del tasso, che non dipende dalle variazioni del mercato;
- **tasso variabile**: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del parametro indicato nel contratto; vantaggio: consente al cliente di corrispondere sempre un tasso in linea con le variazioni del mercato. 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;
- **a due tipi di tasso**: 50% a tasso fisso e 50% a tasso variabile. Soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

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

Tipologie di mutuo offerti dalla BCC	Rischi tipici	Tasso di interesse e TAEG (Tasso annuo Effettivo Globale)	Durata mutuo	Modalità ammortamento <sup>1</sup>	Periodicità rate
Mutuo ipotecario/ fondiario a <b>tasso fisso</b>	Impossibilità di beneficiare di eventuali variazioni, nell'ambito del mercato monetario, dei tassi al ribasso.	Tasso massimo del <b>5,580%</b> TAEG: <b>5,826%</b> <sup>2</sup>	Durata fissa. Minimo: 2 anni Massimo: 30 anni	Numero fisso di rate di importo costante, comprensive di capitale e di interessi.	Possibilità di scelta fra mensile, trimestrale o semestrale
Mutuo ipotecario/ fondiario a <b>tasso variabile</b> (parametro: <b>Euribor 3 mesi</b> (divisore 365) riferito alla media mensile del mese intermedio del trimestre solare precedente a quello in corso)	Possibilità di aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento.	Euribor riferito alla media mensile del mese di <b>agosto 2011</b> (pari a <b>1,579%</b> ) + spread massimo di 3,00 punti percentuali = <b>4,579%</b> <sup>3</sup> TAEG: <b>4,776%</b> <sup>4</sup>	Durata fissa. Minimo: 2 anni Massimo: 30 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	Possibilità di scelta fra mensile, trimestrale o semestrale

<sup>1</sup> L'ammortamento del mutuo può essere preceduto da un periodo di preammortamento, durante il quale il cliente corrisponde solo interessi.

<sup>2</sup> Ipotizzando un mutuo di euro 200 mila rimborsabile in 20 anni a rate mensili

<sup>3</sup> Tale valore rappresenta un mero esempio, in quanto il parametro di indicizzazione del tasso di interesse è soggetto a variazioni.

<sup>4</sup> Ipotizzando un mutuo di euro 200 mila rimborsabile in 20 anni a rate mensili

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

Tipologie di mutuo offerti dalla BCC	Rischi tipici	Tasso di interesse e TAEG (Tasso annuo Effettivo Globale)	Durata mutuo	Modalità ammortamento <sup>5</sup>	Periodicità rate
Mutuo ipotecario/ fondiario a <b>tasso variabile</b> (parametro: <b>Euribor 1 mese</b> (divisore 365) riferito alla media mensile del mese precedente a quello in corso	Possibilità di aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento.	Euribor riferito alla media mensile del mese di <b>novembre 2011</b> (pari al <b>1,258%</b> ) + spread massimo di 3 punti percentuali = <b>4,258%</b> <sup>6</sup>  TAEG: <b>4,440%</b> <sup>7</sup>	Durata fissa. Minimo: 2 anni Massimo: 30 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	Possibilità di scelta fra mensile, trimestrale o semestrale
Mutuo ipotecario/fondiario a <b>tasso variabile (parametro BCE)</b>	Possibilità di aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento.	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (con decorrenza 14.12.2011 pari all' <b>1,00 %</b> ) + spread massimo di 3 punti percentuali = <b>4,00 %</b> <sup>8</sup>  TAEG: <b>4,169%</b> <sup>9</sup>	Durata fissa: Minimo: 2 anni Massimo: 30 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	Possibilità di scelta fra mensile, trimestrale o semestrale

<sup>5</sup> L'ammortamento del mutuo può essere preceduto da un periodo di preammortamento, durante il quale il cliente corrisponde solo interessi.

<sup>6</sup> Tale valore rappresenta un mero esempio, in quanto il parametro di indicizzazione del tasso di interesse è soggetto a variazioni.

<sup>7</sup> Ipotizzando un mutuo di euro 200 mila rimborsabile in 20 anni a rate mensili

<sup>8</sup> Tale valore rappresenta un mero esempio, in quanto il parametro di indicizzazione del tasso di interesse è soggetto a variazioni.

<sup>9</sup> Ipotizzando un mutuo di euro 200 mila rimborsabile in 20 anni a rate mensili

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

Tipologie di mutuo offerti dalla BCC	Rischi tipici	Tasso di interesse e TAEG (Tasso annuo Effettivo Globale)	Durata mutuo	Modalità ammortamento <sup>10</sup>	Periodicità rate
Mutuo ipotecario/ fondiario a <b>tasso variabile con tasso minimo e massimo</b> (parametro: <b>Euribor 3 mesi</b> (divisore 365) riferito alla media mensile del mese intermedio del trimestre solare precedente a quello in corso, con un tasso minimo del 3,50% ed un tasso massimo del 5,85%)	Possibilità di aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento, il tasso non supererà comunque la soglia massima del 5,85%; d'altro lato in caso di riduzione del valore del parametro di riferimento il tasso non scenderà al disotto della soglia del 3,50%.	Euribor riferito alla media mensile del mese di <b>agosto 2011</b> (pari al <b>1,579%</b> ) + spread massimo di 3,25 punti percentuali = <b>4,829%</b> <sup>11</sup>  TAEG: <b>5,059%</b> <sup>12</sup>	Durata fissa. Minimo: 2 anni Massimo: 15 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi .	Possibilità di scelta fra mensile, trimestrale o semestrale
Mutuo ipotecario/ fondiario a <b>tasso variabile con tasso minimo e massimo</b> (parametro: <b>Euribor 3 mesi</b> (divisore 365) riferito alla media mensile del mese intermedio del trimestre solare precedente a quello in corso, con un tasso minimo del 3,50% ed un tasso massimo del 6,00%)	Possibilità di aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento, il tasso non supererà comunque la soglia massima del 6,00%; d'altro lato in caso di riduzione del valore del parametro di riferimento il tasso non scenderà al disotto della soglia del 3,50%.	Euribor riferito alla media mensile del mese di <b>agosto 2011</b> (pari al <b>1,579%</b> ) + spread massimo di 3,25 punti percentuali = <b>4,829%</b> <sup>13</sup>  TAEG: <b>5,037%</b> <sup>14</sup>	Durata fissa. Minimo: oltre 15 anni Massimo: 20 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	Possibilità di scelta fra mensile, trimestrale o semestrale

<sup>10</sup> L'ammortamento del mutuo può essere preceduto da un periodo di preammortamento, durante il quale il cliente corrisponde solo interessi

<sup>11</sup> Tale valore rappresenta un mero esempio, in quanto il parametro di indicizzazione del tasso di interesse è soggetto a variazioni.

<sup>12</sup> Ipotizzando un mutuo di euro 200 mila rimborsabile in 15 anni a rate mensili

<sup>13</sup> Tale valore rappresenta un mero esempio, in quanto il parametro di indicizzazione del tasso di interesse è soggetto a variazioni.

<sup>14</sup> Ipotizzando un mutuo di euro 200 mila rimborsabile in 20 anni a rate mensili

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

Tipologie di mutuo offerti dalla BCC	Rischi tipici	Tasso di interesse e TAEG (Tasso annuo Effettivo Globale)	Durata mutuo	Modalità ammortamento <sup>15</sup>	Periodicità rate
Mutuo ipotecario/ fondiario a <b>tasso variabile con tasso minimo e massimo.</b> (parametro: <b>Euribor 3 mesi</b> (divisore 365) riferito alla media mensile del mese intermedio del trimestre solare precedente a quello in corso, con un tasso minimo del 3,50% ed un tasso massimo del 6,25%)	Possibilità di aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento, il tasso non supererà comunque la soglia massima del 6,25%; d'altro lato in caso di riduzione del valore del parametro di riferimento il tasso non scenderà al disotto della soglia del 3,50%.	Euribor riferito alla media mensile del mese di <b>agosto 2011</b> (pari al <b>1,579%</b> ) + spread massimo di 3,25 punti percentuali = <b>4,829%</b> <sup>16</sup>  TAEG: <b>5,016%</b> <sup>17</sup>	Durata fissa. Minimo: oltre 20 anni Massimo: 30 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	Possibilità di scelta fra mensile, trimestrale o semestrale
Mutuo ipotecario/ fondiario a <b>due tipi di tasso:</b> 50% a tasso fisso e 50% a tasso variabile. (per la parte variabile: Euribor 3 mesi (divisore 365) riferito alla media mensile del mese intermedio del trimestre solare precedente a quello in corso.	Trattasi di una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.	Quota tasso fisso: <b>5,580 %</b> TAEG: <b>5,826%</b> Quota tasso variabile: Euribor riferito alla media mensile del mese di <b>agosto 2011</b> (pari al <b>1,579%</b> ) + spread massimo di 3 punti percentuali = <b>4,579%</b> <sup>18</sup>  TAEG: <b>4,776%</b> <sup>19</sup>	Durata fissa. Minimo: 2 anni Massimo: 30 anni	Per la quota al tasso fisso: Numero fisso di rate di importo costante, comprensive di capitale e di interessi  Per la quota al tasso variabile: Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	Possibilità di scelta fra mensile, trimestrale o semestrale

<sup>15</sup> L'ammortamento del mutuo può essere preceduto da un periodo di preammortamento, durante il quale il cliente corrisponde solo interessi

<sup>16</sup> Tale valore rappresenta un mero esempio, in quanto il parametro di indicizzazione del tasso di interesse è soggetto a variazioni.

<sup>17</sup> Ipotizzando un mutuo di euro 200 mila rimborsabile in 30 anni a rate mensili

<sup>18</sup> Tale valore rappresenta un mero esempio, in quanto il parametro di indicizzazione del tasso di interesse è soggetto a variazioni.

<sup>19</sup> Ipotizzando un mutuo di euro 200 mila (euro 100 mila a tasso fisso ed euro 100 mila a tasso variabile) rimborsabile in 20 anni a rate mensili