

S.C.P.A. - Sede e Dir. via Roma, 130 - 12023 CARAGLIO (CN)
Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Registro Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00245130042
Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 3181.50 - ABI: 08439 - Iscritta all'albo delle società cooperative n. A159237
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, al Fondo di Garanzia Istituzionale del Cred.Coop.,
al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Cred.Coop., al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Cred.Coop.
Imposta di bollo, ove dovuta, assolta in modo virtuale, aut. Int. Fin. Cuneo n. 485 del 06/08/1973

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

**BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI - CREDITO COOPERATIVO -
VIA ROMA, 130 - 12023 - CARAGLIO**

n. telefono e fax: **0171-617111 0171-617162**

email: info@caraglio.bcc.it sito internet: www.bancadicaraglio.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. **00245130042**

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. **3181.50** - Cod. ABI **08439**

Iscritta all'albo delle società cooperative **A159237**

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

Capitale sociale e riserve al **31.12.2009** euro **78.553.854,66**

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

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.

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.

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 tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

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.

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 e sul sito della banca www.bancadicaraglio.it.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € **50.000,00** di durata pari a **15 anni** con una periodicità della rata **mensile**.

Tasso variabile indicizzato al tasso riferimento B.C.E.	3,32%
Tasso fisso	6,47%
Tasso variabile	3,60%
Tasso misto	non offerto%
Tasso a due tipi di tasso	5,18%

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 di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI					
		Tasso variabile BCE	Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso misto	A due tipi di tasso	
	Importo massimo finanziabile	in base al merito creditizio	in base al merito creditizio	in base al merito creditizio	non offerto	in base al merito creditizio	
	Durata	25 anni	25 anni	25 anni	non offerto	25 anni	
	Criterio di calcolo degli interessi	anno civile					
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	3,00	6,00	3,271	non offerto	4,78	
	Parametro di indicizzazione	TASSO BCE		Euribor 6 mesi tasso 365	non offerto	IRS / Euribor 6 mesi tasso 365	
	Spread	2,00		2,50	non offerto		
	Tasso di interesse di preammortamento	3,00	6,00	3,271	non offerto	4,78	
	Tasso di mora %	+ 3 bp rispetto al tasso contrattuale	+ 3 bp rispetto al tasso contrattuale	+ 3 bp rispetto al tasso contrattuale	non offerto	+ 3 bp rispetto al tasso contrattuale	
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor) %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria %	0,1200	0,1200	0,1200	0,1200	0,1200
		importo minimo	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00
		importo massimo	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
		Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.				
	Rimborso spese informativa precontrattuale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Incasso rata					
		- Con addebito automatico in conto corrente	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
		- Con pagamento per cassa	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
		- Con pagamento tramite Rid-passivo	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
		Invio comunicazioni					
		In forma cartacea	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
		On line	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Accollo mutuo	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00
		Sospensione pagamento rate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Spese per estinzione anticipata ¹		3,0000%					
Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Spese per rata insoluta max.	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00		

1 Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegata al presente [documento](#)

2 Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegata al presente [documento](#).

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE
	Tipologia di rata	VARIABILE	COSTANTE	VARIABILE	non offerto	VARIABILE
	Periodicità delle rate	MENSILE	MENS/TRIM/SEM/ANNUA	MENS/TRIM/SEM/ANNUA	non offerto	MENS/TRIM/SEM/ANNUA

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 della banca www.bancadicaraglio.it.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

	DATA DI RIFERIMENTO	Tasso variabile BCE	Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso misto	A due tipi di tasso
	01/10/2010	1,000%		1,153%	non offerto	
	01/09/2010	1,000%		1,164%	non offerto	

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 VARIABILE (TASSO RIFERIMENTO B.C.E.)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,00%	5	€ 1.796,87	€ 1.851,85	€ 1.742,93
3,00%	10	€ 965,61	€ 1.042,20	€ 892,65
3,00%	15	€ 690,59	€ 778,04	€ 609,44
3,00%	20	€ 554,60	€ 650,14	€ 468,00
3,00%	25	€ 474,22	€ 576,60	€ 383,26

TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,00%	5	€ 1.933,29	-----	-----
6,00%	10	€ 1.110,21	-----	-----
6,00%	15	€ 843,86	-----	-----
6,00%	20	€ 716,44	-----	-----
6,00%	25	€ 644,31	-----	-----

TASSO VARIABILE (INDICIZZATO)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,271%	5	€ 1.808,94	€ 1.864,19	€ 1.754,71
3,271%	10	€ 978,17	€ 1.055,44	€ 904,53
3,271%	15	€ 703,69	€ 792,20	€ 621,49
3,271%	20	€ 568,27	€ 665,19	€ 480,24
3,271%	25	€ 488,43	€ 592,51	€ 395,70

TASSO VARIABILE (TASSO MISTO)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
non offerto %	5	€ non offerto	€ non offerto	€ non offerto
non offerto %	10	€ non offerto	€ non offerto	€ non offerto
non offerto %	15	€ non offerto	€ non offerto	€ non offerto
non offerto %	20	€ non offerto	€ non offerto	€ non offerto
non offerto %	25	€ non offerto	€ non offerto	€ non offerto

TASSO VARIABILE (A DUE TIPI DI TASSO)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,78%	5	€ 1.877,07	€ ----	€ ----
4,78%	10	€ 1.049,94	€ da riparametrizzare dopo i primi 5 anni	€ da riparametrizzare dopo i primi 5 anni
4,78%	15	€ 779,39	€ da riparametrizzare dopo i primi 5 anni	€ da riparametrizzare dopo i primi 5 anni
4,78%	20	€ 647,87	€ da riparametrizzare dopo i primi 5 anni	€ da riparametrizzare dopo i primi 5 anni
4,78%	25	€ 571,85	€ da riparametrizzare dopo i primi 5 anni	€ da riparametrizzare dopo i primi 5 anni

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	500,00
Adempimenti notarili	300,00
Assicurazione immobile	

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria **90 giorni**
Disponibilità dell'importo **il giorno dell'erogazione**

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno [99 gg preavv.estin.anticipata](#) giorni 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 dall'acquisto o dalla 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 pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3,0000% del debito residuo.

Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; 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, automaticamente o 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ([Via Roma 130 - 12023 Caraglio \(CN\) info@caraglio.bcc.it](mailto:info@caraglio.bcc.it)), 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% o al 2% della somma erogata, secondo le prescrizioni di legge
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota

“francese”	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 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, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso floor	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.