

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Cassa Rurale Val di Fiemme – Banca di Credito Cooperativo – Società cooperativa

Via: P.zza C. Battisti, 12 - 38033 – Cavalese (TN)

Tel.: 0462/815700 - Fax: 0462/815999

Email: info@crvaldifiemme.it Sito internet: www.crvaldifiemme.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Trento n. 00104040225

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 2716.9.0 - cod. ABI 08184

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A157617

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

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

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Può essere richiesto ad esempio per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. 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. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso

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.

Altro

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,24%	Costo totale del credito: € 23.174,00 Importo totale dovuto dal cliente: € 123.174,00
---	--	--	--

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000 euro con durata 10 anni, al tasso fisso 3,50%, periodicità di rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: spese istruttoria (condizione massima prevista da foglio informativo), imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3) del 2%, spese di incasso rata (condizione massima prevista da foglio informativo), assicurazione incendio fabbricato (per l'importo di 127,90 euro annuali per 10 anni, determinato con riferimento ai costi medi dei prodotti offerti dalla banca, considerano un valore assicurato di 170.000 euro, pari all'importo del finanziamento erogato), spese di perizia (condizione massima prevista da foglio informativo) e spese di stipula fuori sede (condizione massima prevista da foglio informativo). Il calcolo del TAEG non include le spese di erogazione a tranches in quanto trattasi di modalità di erogazione residuale.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito: 4,54%
---	-------------------------------------	---

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 4.264,85 euro (per le polizze di cui in questione è possibile pagare anticipatamente un premio per i soli primi 10 anni e successivamente è facoltà del cliente proseguire nella polizza attraverso il versamento di premi annuali).

La polizza è a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliera.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Importo massimo finanziabile	80% valore dell'immobile
Durata	10 anni

TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	3,82% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 3,873%
Tasso di interesse di preammortamento	3,82% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 3,873%
Tasso di mora	3 punti percentuali

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	€ 0,00
Perizia tecnica	€ 250,00 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Spese stipula fuori sede	€ 385,00 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Nessuna
Altre spese iniziali	€ 0,00
Spese rata	€ 0,00
Recupero spese rata/SDD	€ 0,00
Imposta di bollo contratti	€ 16,00
Imposta D.P.R. 601	€ 0,00
Aliquota D.P.R. 601	0,25%
Estinzione per rinegoziaz. PAT	0%
Spese fisse rinegoziazione PAT	€ 0,00
Oneri rinegoziazione mutui PAT	€ 0,00
Liberazione ipot. rinegoz. PAT	€ 0,00
Spese rinnovo ipoteca	
Spese custodia pegno	€ 0,00
Variazione/ restrizione/ frazionamento ipoteca	€ 50,00 per quota - minimo € 100,00 più imposte
Spese perizia su stato avanzamento lavori	Se eseguita dalla Banca: Privati: € 100,00 Aziende: € 200,00
Spese di rinegoziazione	0,10% dell'importo capitale residuo - minimo € 100,00
Spese per variazioni durata e liquidazioni intermedie	€ 50,00 ad atto
Spese accollo	€ 100,00
Spese assicurative	Servizio non prestato direttamente dalla Banca. Esempio di costo AssiHome per fabbricato con valore di ricostruzione di € 170.000 più imposte e tasse: € 127,90 annuale
Spese decurtazione	0%
Spese estinzione anticipata	0%
Pag. rata % su debito residuo	0%
Spese per rilascio certificazione interessi e documenti vari	€ 20,00 a documento
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse	archiviato in formato elettronico: € 5,20 archiviato in formato cartaceo: € 7,25
Imposte e tasse presenti e future	A carico del cliente
Liquidazione a tranches	L'eventuale liquidazione a tranches avverrà, previa richiesta scritta, fino all'importo massimo deliberato.
Spese invio diffida	€ 10,00
Spese aggiuntive rate in mora	€ 0,00
Spese sollecito-1	€ 0,00
Spese sollecito-2	€ 0,00
Spese postali	Quelle effettivamente sostenute
Spese avvisi	€ 0,00

Stampa elenco condizioni	€ 0,00
Invio comunicazioni	POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 NON INVIATA: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Trasp. info precontrattuale	€ 0,00
Trasp. documentaz. variazioni	€ 0,00
Trasp. documentaz. periodica	POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Spese di perizia	€ 250,00 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Spese postali	€ 0,00 Periodicità: Annuale
Spese di custodia pegno	€ 0,00 Periodicità: Annuale
Spese di intermediazione	€ 0,00 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Onere assicurativo Polizza Incendio	€ 127,90 Periodicità: Annuale Numero periodi: 10
Onere assicurativo 1	€ 426,49 Periodicità: Annuale Numero periodi: 10
Onere assicurativo 2	€ 0,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 10
Altri oneri cliente - Stipula fuori sede	€ 385,00 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	ITALIANO A QUOTA CAP. COSTANTE
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	ANNUALE
Modo pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo calendario	GIORNI COMMERCIALI / 360
Tipo calendario preammortamento	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità preammortamento	TRIMESTRALE
Base calcolo interessi mora	Importo rata
Costo estinzione anticipata	€ 0,00
Importo penale estinz. anticip.	€ 0,00

Numero rate ammortamento
Data scadenza

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 di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata ANNUALE per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,82%	10	100.000,00 € 13.820,00	Non previsto	Non previsto

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.crvaldifiemme.it

SERVIZI ACCESSORI

Spesa assicurativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA - ASSICURAZIONE

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa ed in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla documentazione precontrattuale disponibile sul sito della Compagnia www.assicuragroup.it e/o www.crvaldifiemme.it della banca alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Ipotesi di finanziamento di polizza Assicredit a premio unico, con copertura per invalidità permanente totale e perdita involontaria di impiego, abbinata ad un finanziamento concesso ad una persona fisica di anni 35, dipendente del settore privato, per un importo di **100.000 euro** con durata **10 anni** a Tasso Fisso – Ipotecario e Fondiario Privati.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata ANNUALE per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,82%	10	7.126,85 € 984,93	Non previsto	Non previsto

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

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	Immobile finito: 0,50‰ sul valore dell'immobile minimo € 250,00 Immobile in costruzione: 1,30‰ sul valore dell'immobile minimo € 350,00 O regolata direttamente tra il cliente ed il perito terzo
Istruttoria	Come riportato nelle Voci di Spesa
Adempimenti notarili	Spese per l'atto richieste dal notaio

Assicurazione immobile	Polizza incendio fabbricato
Altro	-
Imposta sostitutiva (D.P.R. 601/1973)	<p>2% sull'importo finanziato: per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, annessa al Testo unico dell'Imposta di Registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131</p> <p>0.25% sull'importo finanziato: per finalità diverse dalle precedenti.</p> <p>Oppure, alternativamente: delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative corrisposte direttamente dal cliente</p>

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	30 giorni I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne
Disponibilità dell'importo	All'atto dell'iscrizione dell'ipoteca nel registro degli uffici competenti
Altro	

ALTRO

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la 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 con un preavviso stabilito dal contratto 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 da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

n° 15 giorni ricevimento della richiesta del cliente

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

Cassa Rurale Val di Fiemme | Ufficio Reclami
Piazza C. Battisti n.4 – 38038 – Tesero (TN)
Fax: 0462 815999
e-mail riskcontroller@crvaldifiemme.it - pec: info@pec.cr-fiemme.net
che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'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.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<i>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.</i>
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.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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 usuraio, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM del finanziamento, aumentarlo del 25% e aggiungere una maggiorazione di 4 punti. La differenza tra tale limite e il TEGM non può essere superiore a otto punti percentuali.

