

Foglio N. **2.06.0.MC**
informativo

Redatto in ottemperanza al D.Lgs. 385 del 1 settembre 1993 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria creditizia" (e successive modifiche ed integrazioni) e delle Disposizioni di Vigilanza in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" emanate dalla Banca d'Italia in data 29 luglio 2009 e pubblicate nel Supplemento Straordinario n.170 della Gazzetta Ufficiale del 10 settembre 2009 n.210.

Data aggiornamento **31/12/2009**

MUTUO IPOTECARIO AZIENDE TASSO MISTO

Versione nr. 5

Cassa di Risparmio di Alessandria SpA Sede legale e amministrativa: Via Dante 2 - 15121 Alessandria www.cralessandria.it - Codice ABI 06075 Iscritta all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia n. 5095 Appartenente al " Gruppo Bipiemme " - Banca Popolare di Milano	N. iscrizione al Registro delle Imprese: 00186450060 Aderente al F.do Interbancario di tutela dei depositi Capitale sociale: € 69.492.300 - Riserve: € 87.634.558 Telefono: 800.100.202 - Fax: 02 77004377
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Il mutuo in esame è un mutuo fondiario concesso dalla Banca ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. n. 385, ed ha per oggetto un finanziamento, a medio/ lungo termine. A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca, nei limiti previsti dalla normativa citata. Il debitore rimborserà le somme erogate mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi a tasso, nella specie, misto, secondo un piano di ammortamento previsto.

Il tasso di interesse rimane pertanto fisso per un periodo concordato in atto per poi successivamente diventare variabile per la residua durata del finanziamento, secondo un indice di riferimento contrattualmente previsto.

Tale forma consente di avere la sicurezza iniziale del tasso, adeguandolo successivamente alle variazioni del mercato finanziario, e quindi al reale andamento del costo del denaro, nel medio e lungo periodo.

Importo finanziato : massimo 50% del minore tra il valore commerciale ed il prezzo di acquisto dell'immobile ipotecato

Durata : da un minimo di 60 mesi ad un massimo di 120 mesi

Erogazione delle somme : unica soluzione o "a tranches".

Finalità : Investimenti produttivi o acquisti di immobili artigianali/commerciali/industriali.

Il pagamento delle rate avviene con addebito in conto corrente acceso presso la Banca, la quale viene a ciò espressamente autorizzata.

Le rate possono essere mensili, trimestrali e semestrali con scadenza fine periodo solare (mese, trimestre, semestre).

Garanzie: Oltre all'ipoteca di primo grado pari al doppio dell'importo mutuato, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione o di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È previsto l'obbligo per il cliente di assicurare l'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori con polizza vincolata a favore della Banca presso una compagnia di assicurazione benvista dalla stessa.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per il periodo in cui il tasso rimane fisso, impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- per il periodo in cui il tasso è variabile, possibilità di variazione del tasso di interesse nel corso del periodo residuo del finanziamento, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche relativamente alle spese di incasso rata;
- rischio di espropriazione del bene immobile ipotecato nell'ipotesi di inadempimento del contratto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

IMPORTO E DURATA

VOCI	IMPORTI
Importo massimo finanziabile	Fino al 50% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto dell'immobile ipotecato.
Durata del mutuo	In tutti i casi: Minima: 60 mesi (5 anni) Massima: 120 mesi (10 anni)

TASSI

VOCI	COSTI
Tasso nominale annuo: <ul style="list-style-type: none">• Tasso fisso (per i primi 24 mesi)• Tasso variabile (dopo i primi 24 mesi)	IRS di periodo (*) + 1,500 p.p. EURIBOR (**) + 2,000 p.p.
Indicizzazione tasso (parametro di riferimento)	EURIBOR
Spread del tasso (maggiorazione sul valore del parametro, espressa in punti percentuali)	2,000 p.p.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG esemplificativo) (#)	3,849%
Tasso di preammortamento (TAN)	<i>Pari al Tasso nominale annuo</i>
Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + massimo 2,000 p.p.

(#) 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.

(*) IRS (Interest rate swaps) rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg. Vedere in proposito la sezione "Ultime rilevazioni del parametro di riferimento".

(**) EURIBOR, rilevato dal Sole 24Ore (3 mesi, base 360, media mese precedente), arrotondato allo 0,05 superiore.

Sempre entro la misura massima consentita dalla Legge sull'usura n.108/96 ai sensi dell'art. 2 e dalla relativa normativa di attuazione.

SPESE FISSE DI GESTIONE

VOCI	COSTI
Istruttoria (con garanzia ipotecaria)	0,20% del capitale erogato. Minimo: 500 euro (°)
Perizia tecnica obbligatoria : a carico del cliente per richieste di finanziamenti, superiori ad euro 50.000 , assistiti da garanzia ipotecaria, mediante servizio esterno (oltre l'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto è sempre obbligatoria con validità non superiore a 6 mesi antecedenti all'erogazione):	200,00 euro 0,10% min. 300,00 max 700,00 0,10% min. 700,00 max 1.000,00 0,05% min. 1.000,00 max 2.000,00 0,02% min. 2.000,00 max 3.000,00
<ul style="list-style-type: none"> ● per richieste di finanziamenti inferiori o uguali a 150.000 euro e fino a 500.000 euro Perizia tecnica obbligatoria a carico del cliente (svolta dai tecnici dell'Istituto): ● per importi fino a 700.000 euro ● da 700.000,01 euro fino a 2.000.000,00 euro ● da 2.000.000,01 euro fino a 10.000.000,01 euro ● oltre 10.000.000,01 euro 	
Spese per perizia SAL/Verbali	min. 150,00 max 200,00 euro
Tabella frazionamento per lotto	10,00 euro
Commissioni annue per incasso rata	24 euro
Spese per singola verifica situazione immobiliare (variabili in base alla complessità dell'indagine)	Massimo 250 euro

(°) Non è riportato esplicitamente un valore massimo, in quanto gli importi potenzialmente rilevanti richiedono una contrattazione dell'ammontare di tale spesa e pertanto non è possibile individuare a priori un massimale.

ALTRE SPESE

VOCI	IMPORTI
Compenso per rimborso anticipato parziale	2,00% del capitale rimborsato (°)
Compenso per rimborso anticipato totale	2,00% del capitale rimborsato (°)
Restrizione ipoteca	Massimo 50 euro, escluse le spese notarili
Accollo mutuo	0,20% del capitale accollato
Sospensione pagamento rate	Esente
Invio comunicazioni (produzione ed invio Documento di Sintesi)	1,50 euro in forma cartacea Gratuito online
Spese annue per singola verifica monitoraggio situazione immobiliare (*)	esente
Imposta sostitutiva	0,25% della somma erogata
Spese per ricontrattualizzazione mutui	Minimo 258,23 euro Massimo 516,47 euro
Spese per rilascio lettera di assenso a cancellazione d'ipoteca	Esente

(°) salvo operazioni stipulate da parte di persone fisiche per lo svolgimento della propria attività economica o professionale (D.Lgs.7/07).

(*) Ricomprese nelle Spese per singola verifica situazione immobiliare.

PIANO DI AMMORTAMENTO

VOCI	COSTI
Tipo di ammortamento	Francese. Vedere legenda.
Tipologia di rata	Come da tipo di ammortamento, in base alla variazione del tasso.
Periodicità delle rate	Da concordare: mensile, trimestrale o semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Tasso fisso: IRS (Interest rate swaps), rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg il giorno antecedente quello della stipula del contratto:

esempi di IRS aggiornati, con cadenza mensile, alla data data indicata

Data	Valore tasso
01/12/2009	IRS 2 anni - 1,73%

EURIBOR, rilevato dal Sole 24Ore (3 mesi, base 360, media mese precedente), arrotondato allo 0,05 superiore.

Data	Valore tasso
Media 12 2009	0,75%

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 per i primi 2 anni, poi Tasso Variabile per i rimanenti anni:

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse variabile aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse variabile diminuisce del 2% dopo 2 anni
IRS + 1,500 p.p. pari a 3,23%	2	1.835,33	1.835,33	Non ipotizzabile
IRS + 1,500 p.p. pari a 3,23% EURIBOR + 2,000 p.p. pari a 2,75%	5	1.835,33 1.807,56	1.835,33 1.912,37	Non ipotizzabile
IRS + 1,500 p.p. pari a 3,23% EURIBOR + 2,000 p.p. pari a 2,75%	10	983,21 946,51	983,21 1.084,98	Non ipotizzabile

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, nell'apposito foglio informativo di riepilogo.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: massimo 150 giorni
- Disponibilità dell'importo: minimo 11 giorni, massimo 45 giorni di calendario, subordinati alla consegna della relazione notarile definitiva

ESTINZIONE ANTICIPATA, TEMPI MASSIMI E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni, pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo ad esclusione dei casi previsti dal D.Lgs. 07/07 (Decreto Bersani).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

RECLAMI

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario anche per lettera raccomandata a/r (indirizzandola a: Ufficio Reclami CRA - Via Dante,2-15121 Alessandria) o per via telematica (indirizzando un messaggio di posta elettronica a: ufficioreclami@cralessandria.it), infine, consegnandolo allo sportello dove è intrattenuto il rapporto. L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni (90giorni se trattasi di reclami assoggettabili a depositi titoli, servizi finanziari e di investimento, ivi comprese le cassette di sicurezza). Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta nei termini previsti, prima di ricorrere al giudice, il cliente 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 all'intermediario.
- Conciliatore Bancario Finanziario (via delle Botteghe Oscure 54, 00186 Roma - tel. 06/674821 - sito internet www.conciliatorebancario.it); se sorge una controversia con la banca/intermediario, il cliente può attivare una procedura di conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca/intermediario, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente.
- Prefettura territoriale competente (www.interno.it e www.tesoro.it). Nell'ambito delle misure varate dal D.L. 185/08 convertito in L. 2/2009, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, è possibile utilizzare il presente canale scaricando la modulistica dai predetti siti istituzionali inviando via raccomandata o posta elettronica l'istanza alla Prefettura territorialmente competente.

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 al 0,25% (aziende) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
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 "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.
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 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.