

Foglio N. **2.28.0.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 PRIVATI A TASSO VARIABILE "BCE" - EUROMUTUO

Versione nr. 4

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
--	---

CHE COS'È IL MUTUO

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

Altro: caratteristiche tipiche del mutuo CRA

Importo finanziato: non può superare l'80% del minore tra prezzo di acquisto e valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia. Esso può essere concesso esclusivamente se finalizzato all'acquisto della prima casa. In tal caso, a garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca. L'erogazione delle somme avviene in un'unica soluzione o "a tranches".

Le rate scadono a fine periodo solare (mese, trimestre, semestre).

Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero 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;
- la facoltà per il cliente di stipulare una assicurazione sulla vita con polizza vincolata a favore della Banca.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presente

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel corso del finanziamento, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche relativamente alle spese incasso rata;
- l'espropriazione del bene ipotecato, nell'ipotesi di inadempimento del contratto.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) (esclusi i costi del pacchetto assicurativo composto da Polizza Temporanea Caso Morte)	3,112%
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) (compresi i costi del pacchetto assicurativo composto da Polizza Temporanea Caso Morte)	3,124%

Calcolato per un mutuo di 100.000,00 euro al tasso nominale del 3% (tasso BCE* + 2,00 P.P.), rimborsabile in 30 anni (360 mesi), spese istruttoria pari a 400, 00 euro, spese incasso rata pari a 2,00 euro, e, se previsto, Premio Polizza Temporanea Caso Morte pari a 160,00 euro

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 (es. Rischicasa).

IMPORTO E DURATA

VOCI	IMPORTI
Importo massimo finanziabile	Non può superare l'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto.
Durata del mutuo	In tutti i casi: Minima: 24 mesi (2 anni) Massima: 360 mesi (30 anni)

TASSI

VOCI	COSTI
Parametro di indicizzazione	BCE (*)
Spread	+ 2,00 p.p.
Tasso di interesse di preammortamento	<i>Pari al Tasso nominale annuo</i>
Tasso di mora	Parametro di indicizzazione+ spread+ 2,000 p.p.

(*) Tasso "Main refinancing operation" (Fixed rate) rilevato sul sito della BCE (www.ecb.int) il giorno antecedente quello della stipula del contratto.

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
VOCI	COSTI
Istruttoria	0,40% del capitale richiesto Minimo: 400 euro Massimo: 800 euro
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Incasso rata (spesa annua)	(con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa) 24 euro annuali, da ripartire per singola rata.
Invio comunicazioni (produzione ed invio Documento di Sintesi)	1,50 euro in forma cartacea Gratuito online
Restrizione ipoteca	Massimo 50 euro, escluse le spese notarili
Accollo mutuo	0,20 del capitale accollato
Sospensione pagamento rate	Esente
Altro	
<ul style="list-style-type: none">● Spese per ricontrattualizzazione mutui:● Spese annue per singola verifica monitoraggio situazione immobiliare● Compenso per rimborso anticipato, parziale o totale (per acquisto o ristrutturazione immobile adibito ad uso abitazione)● Compenso per rimborso anticipato, parziale o totale (altri casi)● Spese per rilascio lettera di assenso a cancellazione d'ipoteca	Esente Esente (°) Esente Massimo 2,00% del capitale residuo Esente (#)

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

(#) Ai sensi dell'art. 13 (commi da 8-sexies a 8-terdecies) del Decreto Legge n. 7 del 31/01/2007, convertito con modifiche in legge n.40 del 02/04/2007.

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 "Main refinancing operations" (fixed rate), rilevato sul sito della BCE (www.ecb.int) il giorno antecedente quello della stipula del contratto.

Data	Valore tasso
02/12/2009	1,00%

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

Non può superare l'80% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto dell'immobile

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro 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%	10	972,57	1.067,53	Non ipotizzabile
3%	15	693,64	793,76	Non ipotizzabile
3%	20	556,29	661,57	Non ipotizzabile
3%	25	475,28	585,57	Non ipotizzabile
3%	30	422,33	537,47	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.

SERVIZI ACCESSORI

VOCI	COSTI
Polizza Temporanea Caso Morte (calcolata all'erogazione sul debito contratto e annualmente sul residuo d'inizio anno)	0,160% (+) (costo polizza proposta dall'Istituto)

(+) 350.000,00 euro è il capitale massimo per ogni Assicurato. In caso di due o più intestatari, il capitale assicurato è diviso in parti uguali tra i cointestatari. Fermo restando il massimale per ogni Assicurato, il capitale assicurato all'erogazione è pari al debito contratto e successivamente è pari, per tutto l'anno, al debito residuo in linea capitale del mutuo alla data del 1° gennaio di ogni anno.

Il premio viene determinato, per ciascun intestatario, ogni anno moltiplicando il capitale assicurato per il tasso di premio dello 0,16%. All'erogazione, il premio viene determinato riducendo il premio corrispondente alla durata di un anno in misura proporzionale alla durata della copertura, ossia dalla data di erogazione fino al successivo 31/12.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> • per richieste di finanziamenti inferiori o uguali a 150.000 euro e fino a 500.000 euro • per richieste superiori a 500.001,00 euro e inferiori o uguali a 1.000.000 euro • per richieste superiori a 1.000.000 euro 	<p>200 euro</p> <p>250 euro</p> <p>400 euro</p>
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Assicurazione immobile	0,055%, applicato al valore assicurato, ottenuto moltiplicando i metri quadri dell'immobile a garanzia per il valore attribuito al metro quadro (dalla polizza Fondiaria SAI proposta dall'Istituto). Il valore assicurato è annualmente adeguato a decorrere dal 1/1 di ciascun anno, in base agli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" (base 2000 = 100) pubblicati dall'ISTAT al precedente giugno di ogni anno. Qualora il cliente intendesse sottoscrivere una polizza esterna, vincolata a favore dell'Istituto, le condizioni economiche potrebbero variare e l'Istituto non può garantirne a priori il costo.
Spese per singola verifica situazione immobiliare (variabili in base alla complessità dell'indagine)	massimo 250 euro

(-) unicamente per acquisto, costruzione o ristrutturazione immobili ad uso residenziale. Negli altri casi, il costo della perizia viene definito in sede di negoziazione tra cliente e perito.

Se ritenuto opportuno, è comunque facoltà del Dirigente richiedere la presentazione di una stima effettuata da Tecnici esterni, mediante il servizio di canalizzazione esterno delle perizie, anche per richieste di finanziamenti inferiori a 50.000 euro.

REDAZIONE STIME DA PARTE DI TECNICI INTERNI

VALORE/COSTO	%	MINIMO €	MASSIMO €
Per importi fino a 700.000 euro	0,10%	300,00	700,00
da 700.000,01 euro fino a 2.000.000,00 euro	0,10%	700,00	1.000,00
da 2.000.000,01 euro fino a 10.000.000,01 euro	0,05%	1.000,00	2.000,00
oltre 10.000.000,01 euro	0,02%	2.000,00	3.000,00
Spese per perizia SAL/Verbali		150,00	200,00
Tabella frazionamento per lotto			10,00

- Imposta sostitutiva: pari al 2,00% della somma erogata, nel caso di acquisto della seconda casa e relative pertinenze; 0,25% in tutti gli altri casi.
- Imposte per iscrizione ipoteca: definite in sede di atto notarile

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: massimo 150 giorni (nel 90% dei casi, nel corso del 2009, l'istruttoria si è conclusa entro 30 giorni)
- Disponibilità dell'importo: minimo 11 giorni, massimo 45 giorni di calendario, subordinati alla consegna della relazione notarile definitiva

ALTRO

Spesa di trascrizione ipoteca (se il mutuo ha una durata superiore a 20 anni): Da determinarsi al momento della trascrizione dell'ipoteca.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 60 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 2% del debito residuo.

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

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) o, 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 2% (seconda casa), o allo 0,25% (tutti gli altri casi) 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.