

relativo al

MUTUO FONDIARIO “CLASSICO” A TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca CRAS - Credito Cooperativo Chianciano Terme-Sovicille

Via Del Crocino 2 - 53018 – Sovicille (SI)

Tel.: 0577.397.322-0577.397.359 – Fax: 0577.314.471

Sito internet: www.cras.it - e-mail: bancacras@cras.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Siena n. 00049280522

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4687.00 - Cod. ABI: 08885.6

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159899

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO “CLASSICO” A TASSO VARIABILE

Il mutuo fondiario “Classico” a tasso variabile è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi), la cui durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni.

Con questo contratto la Banca consegna una somma di denaro al cliente, che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, che possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

In generale, si definisce fondiario o ipotecario perché il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte, concede in garanzia un immobile, sul quale la banca iscrive ipoteca. L'immobile può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo.

Se il cliente non riesce, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta, la Banca può procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca per di soddisfare il proprio credito.

Il mutuo fondiario può essere richiesto da **famiglie** per acquisto dell'abitazione principale (prima casa) e/o ristrutturazione/acquisto di abitazione e liquidità nonché da **imprese** per finalità di investimento o per acquisire liquidità.

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati; la percentuale può salire al 95% se il cliente presta garanzie aggiuntive quali, ad esempio, fidejussioni bancarie, polizze assicurative etc.

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 variabile indicizzato al tasso BCE

(d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2)

Questo mutuo è regolato ad un tasso variabile ottenuto applicando uno *spread* al tasso praticato sulle operazioni di rifinanziamento principale dalla Banca Centrale Europea.

Il tasso complessivo deve essere comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Poiché si tratta di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aumento dell'importo della rata a carico del cliente.

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 (ad esempio il tasso Euribor) 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.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una **polizza assicurativa** a fronte del rischio morte.

Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di tasso

Tasso fisso: Il mutuo ipotecario a tasso fisso presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l’impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

Tasso indicizzato: (“tasso variabile”). Il mutuo ipotecario a tasso indicizzato, cioè agganciato all’andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell’impegno finanziario richiesto al cliente.

Rischio di cambio

In caso di mutuo ipotecario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto “rischio di tasso”, un “rischio di cambio” determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

Per saperne di più è possibile consultare la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta.

La **Guida** è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della Banca, e sul sito della Banca www.cras.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO CLASSICO A TASSO VARIABILE RATA MENSILE

Tasso annuo effettivo globale (TAEG) 3,528¹

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
	Importo massimo finanziabile	L’Importo massimo finanziabile non potrà eccedere l’80% del valore dell’immobile

¹ Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 50.000,00, di durata pari a anni 10, con una periodicità della rata mensile calcolato al Tasso Annuo Nomimale del 2,95%

		accertato da perito. E' possibile arrivare al 95% se il mutuo è assistito da garanzie integrative quali titoli di stato, polizze fideiussorie ed altre.	
	Durata	La durata massima è prevista in 20 anni. E' possibile arrivare fino ad un massimo di 30 anni con la formula del piano di ammortamento con rata imposta e maxi rata finale al ventesimo anno	
	Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Euribor 6 mesi 365 media mensile + uno spread minimo di 1,85 e massimo di 4,00 punti percentuali. Tasso minimo di ingresso 2,95% E' previsto un tasso annuo nominale minimo pari al Tasso BCE vigente + 1,95%.	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi 365 media mensile arrotondato ai 5/100 superiori	
	Spread <ul style="list-style-type: none"> • Anni 10 • Anni 15 • Anni 20 	<ul style="list-style-type: none"> • Min 1,85 – Max 3,50 punti percentuali • Min 1,85 – Max 3,50 punti percentuali • Min 1,85 – Max 4,00 punti percentuali 	
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo	
	Tasso di mora	Maggiorazione massimo di 3 punti percentuali del tasso nominale annuo convenuto.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Commissioni apertura pratica mutuo	€ 150,00
		Commissioni Istruttoria	1,00% Max € 2.000,00 per i privati 1,00% Min € 750,00 Max € 5.000,00 per aziende
		Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previsto
		Spese per stampa e spedizione della "cedola pagamento rata"	€ 3,00 rata mensile € 6,00 rata trimestrale € 9,00 rata semestrale
		Invio comunicazioni	€ 1,20
		Accollo mutuo	€ 200,00
		Sospensione pagamento rate	Esente
		Spese per estinzione anticipate e decurtazione in corso di ammortamento ²	1,75 %
Certificazione interessi	€ 7,50		

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 allegate al presente documento.

		Stati di Avanzamento	€ 200,00
		Conteggio estinzione anticipata	€ 12,00
		Variazione / Restrizione ipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Atto di consenso a cancellazione e/o restrizione con autentica notarile € 150,00 • Rinnovazione ipoteca € 150,00 • Divisione ipoteca € 50,00 a quota minimo € 150,00 Max € 750,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale, semestrale a scelta del cliente

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.cras.it).

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (EURIBOR 6 MESI MEDIA MENSILE)

Data	Valore
Aprile 2010	0,966%
Marzo 2010	0,967%

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
[riportato per ogni tipologia di tasso]

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 50.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi (*)
2,95%	5	€ 897,33	€ 942,42	€ 853,62
2,95%	10	€ 481,68	€ 529,15	€ 436,95

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

SERVIZI ACCESSORI

La Banca può chiedere al cliente di aprire un **conto corrente** per il pagamento delle rate.

La Banca può richiedere al debitore di vincolare a proprio favore una **polizza assicurativa**, così che, in caso di morte del debitore, la Compagnia Assicurativa provvede al pagamento del credito vantato dalla Banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica
Adempimenti notarili
Assicurazione immobile

TEMPI DI EROGAZIONE

Disponibilità dell'importo	Massimo 20 giorni lavorativi dalla data della stipula
----------------------------	---

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all' 1,75% del debito residuo.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima.

L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

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 il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, Via Del Crocino n.2, 53018 Sovicille (SI) o reclami@cras.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:
 - a. le controversie relative ad operazioni e servizi bancari e finanziari di valore non superiore a € 100.000,00, esclusi i servizi di investimento;
 - b. controversie relative all'accertamento di diritti, obblighi e facoltà indipendentemente dal valore del rapporto a cui si riferiscono;
 - c. controversie in materia di bonifici transfrontalieri, ferme restando le previsioni del D.M. 13/12/2001 n.456.

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.

- *Ombudsman – Giurì Bancario* per:
 - a. le controversie relative ai servizi di investimento;
 - b. controversie in materia di bonifici transfrontalieri.

Per ulteriori informazioni relative all'Ombudsman - Giurì Bancario si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it o chiedere alla banca.

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% della somma erogata sull'ammontare del finanziamento nel caso di: <ul style="list-style-type: none"> - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché a generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo attraverso il pagamento delle rate, composte di una quota capitale e d una quota interessi, calcolati in base al tasso stabilito nel contratto.
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.
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 chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per Estinzione anticipata dei finanziamenti**

**MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI
EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.**

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.