

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI **MUTUO IPO./FOND. EDILIZIA AGEVOLATA P.A.T.**

Mutuo ipotecario/fondario offerto ai consumatori

MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO EDILIZIA AGEVOLATA P.A.T.

Riservato ai beneficiari della contribuzione agevolata ai sensi della L.P. n. 23 del 21 dicembre 2007, della L.P. n. 19 del 28 dicembre 2009 o della L.P. n.01 del 22 aprile 2014.

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

CASSA DI TRENTO, LAVIS, MEZZOCORONA E VALLE DI CEMBRA

Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa - ABI: 8304.

Iscritta all'Albo delle società cooperative al n. A157637 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 2987.6. Aderente al Gruppo Bancario Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano SpA, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.

Soggetta all'attività di direzione e coord. della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo Italiano SpA.

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

Iscrizione al Registro delle Imprese di Trento e Codice Fiscale n. 00107860223.

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220.

Sede legale e Direzione generale: via Rodolfo Belenzani 12 - 38122 - Trento - Tel. 0461/206111 - Fax 0461-977970.

PEC: segreteria@pec.cassaditrento.it - e-mail: info@cassaditrento.it – www.cassaditrento.it

Da compilare in caso di offerta fuori sede

Offerta fuori sede effettuata mediante il Sig. _____

Dipendente della Cassa di Trento con la qualifica _____
di: _____

Indirizzo _____

Nr. Telefono _____

E-mail _____

Iscritto all'Albo Unico dei Consulenti Finanziari con provvedimento n. _____ del _____

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

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

Il cliente rimborsa il credito 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.

COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

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. 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

COS'È IL MUTUO FONDIARIO

Con il contratto di mutuo fondiario 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. Tale finanziamento è

garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo fondiario anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente.

La banca può invocare la risoluzione del contratto, se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate anche se non consecutive (articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

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 CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della

valuta.

La presente tipologia di mutuo non include componenti derivative anche implicite.

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.
- **MUTUO A TASSO VARIABILE CON CLAUSOLA "CAP":** in caso di contribuzione pubblica in conto interessi al 50%, il mutuo a tasso variabile può prevedere una clausola che assicura al cliente l'applicazione di un tasso massimo predeterminato (c.d. tasso cap), qualora il tasso contrattuale derivante dall'applicazione parametro di indicizzazione risultasse superiore a questa soglia.
- **MUTUO A TASSO VARIABILE SENZA CLAUSOLA "CAP":** nei mutui a tasso variabile privi della suddetta clausola "cap", il cliente prende atto che in ogni caso la contribuzione pubblica è riconosciuta entro la misura massima del 6% del tasso applicato; pertanto la contribuzione pubblica massima in termini di tasso non potrà superare il 3% annuo con abbattimento del 50% o il 4,2% annuo con abbattimento del 70% circa. Resta inteso che la quota d'interesse di ciascuna rata, eccedente la contribuzione massima erogata, rimane sempre a carico del cliente.
- Ai sensi della L.P. 21/92, in caso di estinzione anticipata del mutuo il contributo agevolato riferito alla semestralità in cui è estinto anticipatamente il capitale mutuato può essere riconosciuto solo qualora l'estinzione avvenga alla data del 30 giugno o del 31 dicembre e dopo il pagamento della relativa rata. Pertanto l'estinzione anticipata effettuata nel corso del semestre comporterà la perdita della relativa semestralità di contributo, fermi restando i contributi erogati sino alla semestralità precedente alla data di estinzione nonché i vincoli e le sanzioni eventualmente previsti dagli artt. 82 e seguenti della L.P. 21/1992.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, 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.cassadirento.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile Euribor 6 mesi 360			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	T.A.E.G.: 0,85%	Costo totale del credito: € 10.926,99 Importo totale dovuto dal cliente: € 110.926,99
Tasso variabile Tur BCE			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	T.A.E.G.: 1,47%	Costo totale del credito: € 19.186,90 Importo totale dovuto dal cliente: € 119.186,90

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.

IPOTESI ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE COMPRESI NEL TAEG

Istruttoria	€ 0,00
Spese di perizia	€ 300,00
Gestione partica (20 anni)	€ 0,00
Spese rata mensile (240 rate)	€ 0,00
Invio cartaceo comunicazioni trasparenza (20 anni)	€ 30,00
Imposta D.P.R. 601 (0,25% acquisto prima casa)	€ 425,00
Onere assicurativo (assicurazione per incendio e scoppio)	€ 100,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 10

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Importo massimo finanziabile	pari all'importo del contributo concesso
Durata	Massimo 25 anni
Garanzie accettate	Ipoteca, di terzi, pegno.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo	
- Edilizia abitativa L.P. 20/2005	Tasso iniziale complessivo non superiore a quello di riferimento ministeriale per il credito fondiario edilizio agevolato. Attualmente pari a 1,180%.
- Edilizia abitativa L.P. 23/2007 - L.P. 19/2009 e LP 01/2014	Tasso FISSO: Tasso iniziale complessivo non superiore all'IRS lett. 10Y + spread max di 1,05 p.p. (per durata fino a 15 anni) attualmente pari al 1,140% ; all'IRS lett. 20Y + spread max di 1,10 p.p. (per durata oltre a 15 anni) attualmente pari al 1,520% ; Rilevazione del parametro al giorno 20 del mese precedente la stipula. Tasso VARIABILE Euribor Tasso iniziale complessivo non superiore alla media mensile del mese solare precedente la stipula, dell'EURIBOR 6M 360 + spread max di 1,15 p.p. (per durata fino a 15 anni) attualmente pari al 0,628% ; + spread max di 1,25 p.p. (per durata oltre a 15 anni) attualmente pari al 0,728% ; Tasso VARIABILE TUR BCE Tasso iniziale complessivo non superiore al TUR, in vigore al giorno 20 del mese solare precedente la stipula, + spread max di 1,22 p.p. (per durata fino a 15 anni) attualmente pari al 1,220% ; + spread max di 1,33 p.p. (per durata oltre a 15 anni) attualmente pari al 1,330%
Parametro di indicizzazione	Differenziale, positivo o negativo, dell'EURIBOR 6 mesi

<p>- Edilizia abitativa L.P. 20/2005</p>	<p>(div. 360) tra i primi due mesi del semestre considerato e quello precedente (media 1° semestre 2019: -0,235%, media 2° semestre 2019: -0,371%); variazione applicata al 2° semestre 2021: 0,004%.</p> <p>Periodicità di revisione: semestrale Contributo PAT: abbattimento del 50%, 70% o 100% del tasso complessivo applicato; tasso agevolato iniziale: differenza tra il tasso complessivo e abbattimento PAT.</p>
<p>- Edilizia abitativa L.P. 23/2007,L.P. 19/2009 e LP 01/2014</p>	<p>Tasso variabile EURIBOR Differenziale, positivo o negativo, dell'EURIBOR 6 mesi (div. 360) tra i primi due mesi del semestre considerato e quello precedente (media 1° semestre 2019: -0,235%, media 2° semestre 2019: -0,371%); variazione applicata al 2° semestre 2021: 0,004%.</p> <p>Tasso variabile TUR BCE Differenziale, positivo o negativo, del TUR in vigore il primo giorno lavorativo del semestre considerato rispetto a quello del semestre precedente (TUR al 01.07.2019 -0,000% - TUR al 02.01.2020 0,000%) variazione applicata per il 2° semestre 2021: -0,000%.</p> <p>Periodicità di revisione: semestrale</p> <p>Contributo PAT: abbattimento del 50%, 70% o, per mutui L.P. 23/2007 stipulati fino al 22.10.2010, del 100% del tasso complessivo applicato. In ogni caso l'abbattimento è calcolato fino al limite massimo di 6 punti del tasso tempo per tempo applicato; tasso agevolato iniziale: differenza tra il tasso complessivo e abbattimento PAT.</p>
<p>Tasso di interesse di preammortamento</p>	<p>Coincide con il tasso di interesse nominale annuo iniziale sopra indicato</p>

Il tasso di interesse si riferisce alla data di pubblicazione del presente Foglio Informativo. Il valore aggiornato dell'indice di riferimento è pubblicato sul riepilogo dei Tassi di riferimento.

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	€ 0,00
Perizia tecnica	Obbligatoria e a carico del cliente la perizia di stima asseverata dell'immobile concesso in garanzia secondo le tariffe previste nella tabella allegata.

TABELLA SPESE PERIZIA TECNICA (importi espressi in euro)			
Tipologia immobile	Valore immobile stimato	Comune dove opera almeno una filiale	Provincia di Trento
CIVILE (Residenziale e commerciale)	fino a 500.000,00	280,00	330,00
	fino a 1.000.000,00	300,00	360,00
RURALE (Terreni e fabbricati rurali)	fino a 2.000.000,00	330,00	420,00
ALTRI: tutto quanto non specificato nelle categorie sopra elencate	qualsiasi importo	da concordare di volta in volta	
NOTE:			
Le presenti tariffe sono da intendersi omnicomprensive (comprehensive di IVA e contributi previdenziali obbligatori, costi vivi sostenuti quali ad esempio diritti, visure, costi chilometrici o di trasferta, ecc.).			

Spese nostro intervento per eventuale stipula atto notarile c/o altri uffici	€ 100 - Comune di Trento e limitrofi € 200 - Provincia di Trento € 300 - fuori Provincia di Trento Negli ultimi due casi, vengono recuperate le spese di trasferta applicando tariffe ACI ai chilometri percorsi
--	---

In caso di surroga non vengono percepite spese di istruttoria, perizia tecnica e nostro intervento presso notaio per la stipula dell'atto

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica annuale	€ 0,00
Incasso rata	€ 0,00
Invio comunicazioni, comprese le spese per comunicazioni trasparenza (per singolo documento) - invio cartaceo	€ 1,50
Invio comunicazioni, comprese le spese per comunicazioni trasparenza (per singolo documento) - invio online	€ 0,00
Imposta sostitutiva D.P.R. 601	In base all'importo erogato e all'aliquota prevista
Aliquota imposta sostitutiva D.P.R. 601	Come da normativa vigente

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.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento / Tipologia di rata	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	Semestrale
Modo pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	FINANZIARIA
Tipo calendario	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità preammortamento	Mensile, Trimestrale, Semestrale, Annuale
Tipo calendario preammortamento	GIORNI COMMERCIALI / 360
Base calcolo interessi mora	Importo rata

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA SEMESTRALE

Tasso di riferimento Euribor 6 mesi 360

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
0,723%	10	€ 864,07	€ 935,00	€ 839,31
0,723%	15	€ 586,39	€ 665,01	€ 559,52
0,723%	20	€ 447,64	€ 531,29	€ 419,62
0,723%	25	€ 364,47	€ 452,07	€ 335,68

Tasso di riferimento TUR BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1,33%	10	€ 890,44	€ 962,87	€ 844,26
1,33%	15	€ 613,12	€ 694,10	€ 562,76
1,33%	20	€ 474,77	€ 561,61	€ 422,01
1,33%	25	€ 392,00	€ 483,61	€ 337,56

MUTUI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE (art. 2 l. n. 2/2009)

In caso di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale viene assicurata al cliente la facoltà di stipulare il contratto a tasso variabile, indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea.

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 (www.cassaditrento.it).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
Imposta di registro	Come da normativa vigente
Tasse ipotecarie	Come da normativa vigente

Tasso di mora: maggiorazione rispetto al tasso in vigore al momento della mora 1,5 punti percentuali

Accollo

Sospensione pagamento rate

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	20 giorni lavorativi (massimi). 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	11 giorni lavorativi (massimi). I tempi massimi indicati decorrono dalla sottoscrizione del contratto.

ALTRO

Spese per rilascio certificazione interessi	€ 10,00
Spese per ricerca e copia documentazione (per singolo documento)	€ 10,00
Spese di intervento per eventuale cancellazione del vincolo ipotecario	€ 0,00
Recupero spese per nostri interventi successivi presso studi notarili	€ 250,00

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Ultima Dichiarazione dei redditi
Ultime 3 Buste paga
Situazione impegni finanziari in corso (banche / finanziarie)
Dati inerenti l'immobile/i che vengono offerti in garanzia
Eventuale preliminare / proposta di acquisto
Eventuale documentazione inerente i lavori di ristrutturazione da effettuare
Copia della polizza assicurativa / preventivo per rischio incendio e scoppio immobili (solo per mutui ipotecari)

Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 15 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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

I tempi massimi di chiusura del rapporto sono pari a 15 giorni lavorativi, previa integrale corresponsione del capitale, degli interessi e degli altri oneri maturati fino a quel momento.

Reclami, ricorsi e mediazione

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 DI TRENTO, LAVIS, MEZZOCORONA E VALLE DI CEMBRA

Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa

Ufficio Reclami

Via Belenzani, n.12 – CAP 38122 – TRENTO

Fax: 0461-977970

e-mail: reclami@cassaditrento.it

pec: reclami@pec.cassaditrento.it

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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
LTV	Con Loan To Value (o LTV) si indica il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso o richiesto e il valore del bene immobile oggetto di finanziamento.
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.
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 notariali.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.