

## FOGLIO INFORMATIVO

### MUTUO IPOTECARIO AGEVOLATO L.P.20 (da utilizzare solamente in caso di surroga)

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA RURALE ALTA VALSUGANA – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa - Cod. ABI 8178/6  
Iscritta all'Albo delle Cooperative al n. A157625 - Iscritta all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia al nr. 2942  
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia  
Aderente al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo  
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano SpA  
Iscrizione al Registro delle imprese di Trento e Codice fiscale 00109850222  
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220  
Iscritta nella sezione D del Registro Unico degli Intermediari presso ISVAP al nr. D000081590  
Sede legale e direzione: 38057 Pergine Valsugana (TN) - Piazza Gavazzi n. 5  
Tel. 0461 1908908 - Fax 0461 1908909  
PEC: [segreteria@pec.cr-altavalsugana.net](mailto:segreteria@pec.cr-altavalsugana.net) e-mail: [info@cr-altavalsugana.net](mailto:info@cr-altavalsugana.net) Sito internet: [www.cr-altavalsugana.net](http://www.cr-altavalsugana.net)

#### 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.

##### ***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***

##### ***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 "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore [www.cr-altavalsugana.net](http://www.cr-altavalsugana.net).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Mutuo Ipotecario agev. LP20		
Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 4,64%

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.

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

Importo massimo finanziabile	Come da convenzione
Durata	Durata massima 25 anni

#### TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	TASSO EDILIZIA AGEVOLATA LP21 (Attualmente pari a: 4,58%) + 0 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,58% TASSO EDILIZIA AGEVOLATA LP21 - Definito dal decreto del Min.Tesoro del 21 dicembre 1994 e pubblicato su <a href="http://www.trentinosociale.it">www.trentinosociale.it</a> , sezione "Edilizia abitativa agevolata e contributi casa" Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,644%
Tasso di interesse di preammortamento	TASSO EDILIZIA AGEVOLATA LP21 (Attualmente pari a: 4,58%) + 0 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,58% TASSO EDILIZIA AGEVOLATA LP21 - Definito dal decreto del Min.Tesoro del 21 dicembre 1994 e pubblicato su <a href="http://www.trentinosociale.it">www.trentinosociale.it</a> , sezione "Edilizia abitativa agevolata e contributi casa" Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,644%
Tasso di mora	3 punti percentuali di maggiorazione rispetto al tasso applicato

**Il tasso di interesse si riferisce alla data di pubblicazione del presente documento.**

**Il valore aggiornato dell'indice di riferimento è pubblicato sul riepilogo dei tassi di riferimento.**

#### 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).

#### 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.

<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	€ 0,00
Perizia tecnica	Obbligatoria a carico del cliente
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	Cassa: € 4,00 Presenza rapporto: € 2,00 SDD: € 5,00
Variazione/restrizione ipoteca	€ 100,00
Accollo mutuo	€ 50,00
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Aliquota d.p.r. 601	0,25%
Aliquota d.p.r. 601 - non abitazione principale	2,00%
Spese avvisi	€ 2,00
Spese assicurazione	€ 0,00
Spese sollecito per pagamento rata in contanti	€ 4,00
Spese sollecito per pagamento rata con addebito in conto	€ 4,00
Spese sollecito pagamento rata con rid	€ 4,00
Trasparenza - stampa elenco condizioni	€ 0,00
Trasparenza - informativa precontrattuale	€ 0,00
Trasparenza - Invio comunicazioni	posta: € 0,70 casellario postale interno: € 0,30 casellario elettronico: € 0,00

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.

Trasparenza - invio documentazione variazioni	€ 0,00
---	--------

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese a rate cost. postic.
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Semestrale
Modo pagamento interessi	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	FINANZIARIA
Tipo calendario	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità preammortamento	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
Base calcolo interessi di mora	Importo rata
Tipo calendario preammortamento	GIORNI COMMERCIALI / 360

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore
01.03.2023	4,58%
01.02.2023	4,48%
01.01.2023	4,43%

**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 SEMESTRALE 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
4,58%	10	€ 6.272,80	€ 6.761,81	€ 5.799,41

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.cr-altavalsugana.net](http://www.cr-altavalsugana.net).

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA RIFERITA ALL'ASSICURAZIONE\* PER UNA DURATA DI 10 ANNI**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata SEMESTRALE per un capitale di: € 4.420,92	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,58%	10	€ 277,32	€ 298,93	€ 256,39

\* **Assicredit**, polizza a premio unico anticipato o premio annuo, 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 ospedaliero. Stima dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio della polizza di durata pari ai primi 10 anni del finanziamento, in caso di premio unico anticipato e finanziato, per un cliente persona fisica lavoratore dipendente privato di età 40 anni, da sommare alla rata dovuta per il mutuo.

**SERVIZI ACCESSORI**

Spesa assicurativa € 0,00

**Copertura assicurativa**

Il cliente ha la possibilità di scegliere una polizza di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, etc. In caso di polizza contratta da persona giuridica gli eventi di cui sopra si riferiscono al soggetto assicurato.

La polizza proposta dalla banca è Assicredit, polizza a premio unico anticipato o a premio annuo, 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 ospedaliero. Si possono assicurare al massimo n. 2 persone.

**“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.”**

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia [www.assicura.si](http://www.assicura.si) e presso le filiali e la sede legale della Cassa Rurale Alta Valsugana BCC.

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

## 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

Spese per rilascio certificazione interessi	€ 10,00
Spese per ricerca e copia documentazione (per singolo documento)	€ 5,00 ricerca documentazione da archivio cartaceo € 2,50 ricerca documentazione da archivio ottico - oltre spese di spedizione

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

Se acquistati attraverso la banca/intermediario	
<b>Perizia tecnica</b>	Convenzione con Tecnici locali
<b>Adempimenti notarili</b>	Recupero spese notarili
<b>Assicurazione immobile</b>	Obbligatoria e a carico del cliente una polizza di assicurazione a primo rischio assoluto a copertura del valore dell'immobile contro i danni per incendio, fulmine, scoppio ecc. È possibile richiedere una polizza offerta dalla Cassa Rurale Alta Valsugana grazie alla convenzione stipulata con Assicura Srl. Privati: polizza Assihome premio annuo € 80 per € 100.000 di valore assicurato Imprese polizza Assirisk con premio da definire a seconda della tipologia di azienda e del relativo grado di rischio.
<b>Regime fiscale</b>	Ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 – come modificato dall'art. 12, comma 4, lett. B) del D.L. n. 145 del 23.12.2013 – la Banca, con il consenso del cliente, può optare: <ul style="list-style-type: none"><li>• Per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29.09.1973 n. 601, in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative;</li><li>• Per la non applicazione dell'imposta sostitutiva D.P.R. 29.09.1973 n. 601. Si rendono pertanto dovute, ove previsto, imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.</li></ul>

<b>Tasse ipotecarie</b>	Alternative all'imposta sostitutiva, in base alla normativa vigente.
-------------------------	--

### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Entro 30 giorni dalla domanda
Disponibilità dell'importo	Entro 20 giorni dall'esito favorevole della delibera di concessione

### 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.

## ***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 ALTA VALSUGANA B.C.C. Soc. Coop. Ufficio Reclami P.zza Gavazzi, n. 5 – 38057 – Pergine Valsugana (TN), numero di fax **0461 1908909**, indirizzo di posta elettronica [reclami@cr-altavalsugana.net](mailto:reclami@cr-altavalsugana.net), indirizzo di PEC [reclami@pec.cr-altavalsugana.net](mailto:reclami@pec.cr-altavalsugana.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](http://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](http://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.
BCE	Acronimo di Banca Centrale Europea.
EMMI	Acronimo di European Money Markets Institute.
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.
MMP – Media Mese Precedente	Relativo all'indice di riferimento (es. Euribor) rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore". Indica che il valore corrisponde alla media dei dati giornalieri riferiti al mese precedente.
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>
<i>Piano di ammortamento "italiano"</i>	<i>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.</i>
<i>Piano di ammortamento "tedesco"</i>	<i>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.</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.
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 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.