



**Foglio informativo redatto ai sensi della disciplina in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari**

IL PRESENTE FOGLIO INFORMATIVO NON COSTITUISCE OFFERTA AL PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 1336 C.C.

EDIZIONE N. 14

# MUTUO IPOTECARIO 1<sup>^</sup> CASA

## TASSO VARIABILE

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A.**

Via A. Doria n. 17 — 12073 Ceva (CN)

Tel.: 0174.7241 — Fax: 0174.722202

email: [posta@azzoaglio.it](mailto:posta@azzoaglio.it) / sito internet: [www.azzoaglio.it](http://www.azzoaglio.it)

N° iscrizione all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia: 1717/80

N° iscrizione al Registro Imprese di Cuneo: 00166050047

Capitale sociale: € 25.500.000,00

(Da compilare per l'offerta fuori sede):

Nome e cognome soggetto che consegna il modulo al cliente \_\_\_\_\_ cod. matricola \_\_\_\_\_ qualifica \_\_\_\_\_

Nome e cognome cliente cui il modulo è stato consegnato \_\_\_\_\_

### 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 20 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 è variabile. 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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), pressotutte le filiali, e sul sito del Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A..

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,40% \*

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.

\* TAEG riferito ad un capitale di € 50.000,00=, durata 20 anni, rate mensili, tasso nominale 3,25% (tasso d'interesse e TAEG riportanti in via meramente esemplificativi, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto)

	VOCI	COSTI
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	<b>Durata</b>	20 anni massimo
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Tasso d'ingresso: 3,25% Tasso a regime: Euribor mens/trim/sem + 2,25% - BCE + 1,730%  Tasso minimo: 3,00%
	<b>Parametro di indicizzazione</b>	Euribor 1mese (base 365), Euribor 3mesi (base 365), Euribor 6mesi (base 365) – BCE (rilevati il terz'ultimo giorno del mese precedente la decorrenza della rata)
	<b>Spread</b>	2,25% massimo su Euribor mens/trim/sem – 1,730% massimo su BCE
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	3,25% (ovvero uguale al tasso d'ingresso) in caso di preammortamento
	<b>Tasso di mora</b>	tasso effettivo globale medio, comprensivo della percentuale di maggiorazione prevista per i casi di ritardato pagamento (così come di tempo in tempo pubblicato sulla G.U. a sensi della L.7/03/1996 n.108), aumentato del 50%, dedotti 0,50 punti percentuali

<b>S P E S E</b>	<b>Spese stipula contratto</b>	<b>Istruttoria</b>	0,5% dell'importo mutuato (minimo 78,00 € - massimo 260,00 €)	
		<b>Altro</b>	recupero costi vivi documentati	
	<b>Spese gestione rapporto</b>	<b>Gestione pratica</b>	gratuita	
		<b>Incasso rata</b>	- rata con periodicità mensile: 1,00 € - rata con periodicità trimestrale 1,50 € - rata con periodicità semestrale 2,60 € (con addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa)	
		<b>Invio comunicazioni</b>	€ 0,79 per modalità in forma cartacea € 0,79 per modalità online	
		<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	€ 50,00	
		<b>Accollo mutuo</b>	€ 50,00	
		<b>Sospensione pagamento rate</b>	nessuna spesa prevista	
		<b>Altro</b>	certificazioni interessi: € 6,00	
		<b>P I A N O A M M O R T</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	francese con rate posticipate comprensive di capitale ed interessi
<b>Tipologia di rata</b>	costante			
<b>Periodicità delle rate</b>	mensile, trimestrale, semestrale, annuale			

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

<b>Data</b>	<b>Euribor 1mese</b>	<b>Euribor 3mesi</b>	<b>Euribor 6mesi</b>	<b>BCE</b>
29/10/2009	0,432%	0,732%	1,018%	1,000 %
27/11/2009	0,472%	0,728%	1,007%	1,000 %
29/12/2009	0,480%	0,717%	1,007%	1,000 %

**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 mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,25%	10	€ 978,19	€ 1.073,92	€ 978,19
3,25%	15	€ 703,67	€ 804,88	€ 703,63
3,25%	20	€ 568,20	€ 674,84	€ 568,20

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula (se il tasso d'interesse diminuisce del 2%, l'importo della rata non subisce nessuna riduzione per effetto dell'applicazione del tasso minimo)

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.azzoaglio.it](http://www.azzoaglio.it)).

#### SERVIZI ACCESSORI

Il Banco offre al mutuatario, tramite partner prescelto, la possibilità di abbinare al contratto di mutuo una copertura assicurativa caso morte – invalidità permanente, a patto che sussistano particolari requisiti (ovvero nei limiti di specifico importo massimo, età assicurato, ecc.)

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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>	=
<b>Istruttoria</b>	=
<b>Adempimenti notarili</b>	=
<b>Assicurazione immobile</b>	Polizza AXA Assicurazioni S.p.A. incendio / scoppio
<b>Altro</b>	=

#### **Imposta sostitutiva**

Aliquota dello 0,25% sull'importo del finanziamento, ai sensi del DPR 601/73 e solo per le durate superiori a 18 mesi.

#### **Imposte per iscrizione ipoteca**

Applicate dai notai roganti, in conformità della normativa vigente.

## TEMPI DI EROGAZIONE

### **Durata dell'istruttoria**

45 giorni massimi tra la presentazione della documentazione completa ed idonea e la stipula del contratto.

### **Disponibilità dell'importo**

Erogazione subordinata ai tempi di ricevimento dell'atto notarile e del vincolo di polizza incendio-scoppio (comunque non inferiore ai 10 gg successivi all'avvenuta iscrizione, tempo stabilito dalla legge per il consolidamento dell'ipoteca), con accredito della somma mutuata con valuta data stipula contratto.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 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.

### **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**

15 giorni lavorativi dalla messa a disposizione dei fondi

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Ceva, Via A. Doria n. 17 – e.mail [reclami@azzoaglio.it](mailto:reclami@azzoaglio.it)), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario; per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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 aumentata
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.

<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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.