

Foglio informativo

MUTUO IPOTECARIO PER RISTRUTTURAZIONE A TASSO VARIABILE

foglio informativo standardizzato redatto ai sensi delle istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia

Informazioni sulla banca

Denominazione e forma giuridica : **Banca Caripe Spa**
Sede legale e amministrativa : **C.so Vittorio Emanuele II, 102/104 - 65122 PESCARA**
Telefono e Fax : **085.37251 085.3725349**
Sito internet/email : **www.bancacaripe.it caripe@bancacaripe.it**

Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia : **n° 5150**

sezione da compilarsi in caso di offerta fuori sede

Dati del soggetto che entra in contatto con il Cliente

Nome e cognome: _____

Indirizzo: _____

Telefono: _____ e.mail _____

Qualifica: _____

Che cosa 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.

Può avere diverse destinazioni: di solito il consumatore lo richiede 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.

Mutuo a tasso variabile (tipo di mutuo di cui al presente foglio informativo)

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 consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo o del numero delle rate.

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 filiali **banca caripe** e sul sito www.bancacaripe.it.

Il presente mutuo ipotecario è destinato sia al consumatore che al non consumatore.

La specifica offerta è prevista esclusivamente per i mutui destinati alle ristrutturazioni immobiliari regolarmente autorizzate fino ad un massimo di 80 mila euro.

Principali condizioni economiche

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio di mutuo di	€ 100.000,00	10	anni	(120 mesi)	TAEG :	3,42%
Esempio di mutuo di	€ 100.000,00	15	anni	(180 mesi)	TAEG :	3,62%
Esempio di mutuo di	€ 100.000,00	20	anni	(240 mesi)	TAEG :	3,84%

Trattandosi di mutuo a tasso variabile, nell'esempio di TAEG sopra riportato si ipotizza che il tasso applicato, calcolato in base all'ultimo valore disponibile (alla data del presente documento) del parametro di indicizzazione, rimanga invariato per tutta la durata dell'ammortamento (per le voci incluse nel calcolo del TAEG v. nota 1).
Oltre al TAEG vanno considerati altri costi eventualmente sostenuti in relazione a determinati eventi (ad esempio spese notarili).

		VOCI	COSTI	
		Importo massimo finanziabile	80% del valore cauzionale attribuito all'immobile da ipotecare <i>minimo euro 30.000 massimo euro 80.000</i>	
		Durata	massimo 20 anni	
TASSI		Tasso di interesse di ammortamento nominale annuo	parametro di indicizzazione + spread <i>arrotondato allo 0,05 superiore</i> con un minimo di 2,50% (tasso floor)	
		Parametro indicizzazione (v. nota 2)	Euribor 6 mesi	
		Spread	durata fino a 10 anni 1,75 durata fino a 15 anni 2,00 durata fino a 20 anni 2,25	
		Tasso di interesse di preammortamento (v. nota 3)	pari al tasso di ammortamento	
		Tasso di mora	tasso in vigore tempo per tempo maggiorato di punti 2	
		SPESE		Spese per la stipula del contratto
Perizia tecnica	<i>v. altre spese da sostenere</i>			
Acquisizione docum. tecnica	40 euro			
Sopralluogo specifico	100 euro			
Stipula in zone non servite	500 euro			
Spese per la gestione del rapporto	Rilascio copia contratto ante stipula (informativa pre-contrattuale)			15 euro
	Gestione pratica			0 euro
	Incasso rata (v. nota 5)			<i>TAEG</i> 1,50 euro
	Invio comunicazioni			0 euro
	Sopralluogo stato avanzam. lavori			80 euro
	Variazione/restrizione ipoteca			come da importi previsti in Istruttoria
	Accollo mutuo			150 euro
	Sospensione pagamento rate			0 euro
	Frazionamenti			come da importi previsti in Istruttoria + 40 euro per ogni quota frazionata
	Pagamento premi assicurativi mutuatari inadempienti			50 euro
	Rilascio certificazione interessi			8 euro
	Rilascio certificazione varie			25,82 euro
	Sollecito di pagamento			5 euro
	Cancellazione ipoteca			0 euro <i>se richiesta autentica notarile recupero spese di 100 euro</i>
PIANO DI AMMORTAMENTO		Tipologia di ammortamento	progressivo "francese" con quote di capitale predeterminate al tasso di interesse iniziale	
		Tipologia di rata	rata di importo variabile (crescente o decrescente)	
		Periodicità delle rate	mensile (12 rate annue)	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

media mese di	Febbraio 2011	1,3650%
media mese di	Gennaio 2011	1,2630%
media mese di	Dicembre 2010	1,2700%

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 rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Importo rata mensile se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Importo rata mensile se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,15%	10	€ 972,55	€ 1.068,00	€ 942,70
3,40%	15	€ 709,98	€ 811,79	€ 666,79
3,65%	20	€ 587,70	€ 696,39	€ 529,90

ATTENZIONE: In considerazione della presenza del tasso floor, l'effetto della diminuzione del tasso è limitato in misura corrispondente.

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.bancacaripe.it.

SERVIZI ACCESSORI

Per la concessione del mutuo è in via ordinaria obbligatoria l'accensione di un conto corrente **banca caripe**.

Polizza Mutuo Protetto (facoltativa): premio assicurativo in funzione del sesso e dell'età del mutuatario oltre che della durata e dell'importo del mutuo.

Polizza Temporanea Caso Morte o Invalidità Permanente (almeno 70%), a seguito di Infortunio (facoltativa): premio assicurativo di 2,75 euro annui.

Per le caratteristiche delle polizze (rischi, massimali, franchigie, premi, ecc.) si rinvia alle relative note informative.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Imposta sostitutiva DPR 601/73	immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa	2,00%
	prima casa ed o ogni altra destinazione	0,25%
Perizia tecnica	se per la valutazione dell'immobile viene richiesto l'intervento di un tecnico esterno convenzionato con banca caripe , le spese di perizia a carico del cliente vanno corrisposte direttamente al tecnico incaricato.	
Assicurazione immobile - polizza incendio e danni (obbligatoria)	compagnie convenzionate con banca caripe : premio in funzione della durata del mutuo e della destinazione dell'immobile, con un minimo di 0,375% (mutui fino a 10 anni per immobili destinati ad abitazioni civili, studi professionali ed uffici) ed un massimo di 0,70% (mutui superiori a 20 anni per immobili destinati ad edifici industriali). Per le caratteristiche delle polizze (rischi, massimali, franchigie, premi, ecc.) si rinvia alle relative note informative.	

TEMPI DI EROGAZIONE

La stipula del contratto avviene di norma entro 5 giorni successivi alla delibera di concessione del finanziamento.

L'effettiva messa a disposizione della somma avviene di norma entro 11 giorni successivi alla stipula, dietro consegna da parte del notaio rogante della nota di iscrizione e di copia in forma esecutiva dell'atto.

NOTE

- (1) Gli esempi di calcolo del TAEG tengono conto del solo periodo di ammortamento, con esclusione del periodo di preammortamento; gli esempi inoltre sono stati fatti includendo tra gli oneri, oltre alle spese di istruttoria e di incasso rata, anche un'imposta sostitutiva di 250,00 euro ed un premio polizza incendio e danni di 468,00 euro (pari allo 0,375% sul valore cauzionale minimo dell'immobile a fini assicurativi che, per un finanziamento di 100.000,00 euro, è pari a 125.000,00 euro). Le voci che entrano a far parte del calcolo, oltre agli interessi, sono specificatamente evidenziate nelle tabelle soprarportate, con indicazione della dicitura TAEG in basso a destra.

- (2) Euribor (Euro Interbank Offered Rate): è il tasso definito dalla Federazione Bancaria Europea per i depositi interbancari in euro, con riferimento a diverse scadenze (3 mesi, 6 mesi, ecc.); per la determinazione dei tassi d'interesse dei mutui parametrati all'Euribor, viene utilizzata la media aritmetica semplice delle quotazioni giornaliere dell'Euribor a 6 mesi, coefficiente 365, rilevata nel secondo mese immediatamente precedente ciascuna periodicità di applicazione, pubblicata sul quotidiano Il Sole24 Ore.
- (3) In caso di ulteriori periodi di preammortamento, il tasso applicato sarà pari a quello di ammortamento se non diversamente specificato in contratto.
- (4) Per operazioni di particolare complessità o fuori dall'ordinaria operatività, le spese di istruttoria saranno concordate a parte.
- (5) La commissione di incasso rata è comprensiva delle spese di invio avviso di scadenza rata/quietanza.

Estinzione anticipata, Portabilità e Reclami

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso e 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 **3% dell'importo 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.

Di contro, nel caso in cui, per rimborsare un mutuo concesso da un'altra banca/intermediario, il cliente richieda un nuovo finanziamento, le condizioni di quest'ultimo saranno concordate direttamente (mutuo di surroga).

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Chiusura immediata (0 giorni) all'estinzione del mutuo.

Reclami

I reclami vanno inviati a **Ufficio Trasparenza e Reclami - Gruppo Tercas Direzione Generale Corso San Giorgio, 36 - 64100 Teramo**, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso all'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**.

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere a **banca caripe** oppure alle filiali della 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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Frazionamento	Atto autenticato dal notaio mediante il quale la banca procede, su richiesta del mutuatario (impresa di costruzioni), a suddividere il mutuo in tante quote di importo proporzionale al valore delle singole unità immobiliari; ciò comporta il conseguente frazionamento dell'ipoteca originariamente iscritta.
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.
Ipoteca	Garanzia sul 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.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso in considerazione per determinare il tasso di interesse di un mutuo a tasso variabile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi) e delle relative scadenze, 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 capitale aumenta.
Preammortamento tecnico	Periodo iniziale che va dall'erogazione del mutuo fino alla scadenza della periodicità in corso.
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.
Rata di ammortamento	La somma tra quota capitale e quota interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Surroga	Procedura di trasferimento di un mutuo da una banca a un'altra.
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	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.
Tasso massimo "cap"	Il tasso di interesse che regola l'operazione nel caso in cui il tasso contrattuale dovesse salire sopra la soglia di tale tasso massimo.
Tasso minimo "floor"	Il tasso di interesse che regola l'operazione nel caso in cui il tasso contrattuale dovesse scendere sotto la soglia di tale tasso minimo.
Ulteriore periodo di preammortamento	Periodo che va dalla scadenza del preammortamento tecnico alla decorrenza dell'ammortamento.