

MUTUO IPOTECARIO CASA “GRAN MUTUO COLOR” INTERMEDIATO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.
Sede legale: Via Università, 1 43121 Parma
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435 – Capogruppo del Gruppo Bancario Cariparma FriulAdria, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7
Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.
Numero verde: 800 77 11 00 – dall'estero: 0039 0521 94 29 40
Fax: 02 89542750 – dall'estero: 0039 02 89542750
Sito Internet: www.cariparma.it – Indirizzo di posta elettronica: cprpc@cariparma.it

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il Cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali e uffici della Banca)

cognome e nome / denominazione _____
sede _____
telefono _____ indirizzo di posta elettronica _____
iscritto all'Albo _____ al numero _____
operante in qualità di _____ della Società _____

CHE COSA E' IL MUTUO IPOTECARIO CASA “GRAN MUTUO COLOR” INTERMEDIATO

CARATTERISTICHE

Il mutuo ipotecario di cui al presente Foglio Informativo è un finanziamento a medio lungo termine di durata compresa tra i 10 ed i 40 anni, rivolto a privati rientranti nella definizione di “consumatore”, per l'acquisto dell'abitazione che rappresenta la “Prima Casa” oppure “Altra Unità Abitativa” e di autorimessa.

Tali mutui sono proposti ai clienti da terzi (Agenzie Immobiliari, Costruttori edili ecc.), con i quali è stato attivato dalla Banca un accordo di collaborazione (convenzione di intermediazione). L'immobile oggetto del finanziamento viene ipotecato a favore della Banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

E' possibile optare tra due diverse tipologie di tasso, come illustrato nella sezione “Principali condizioni economiche” del presente Foglio Informativo.

Il rimborso avviene mediante il pagamento di rate comprensive di capitale ed interessi, che possono essere unicamente mensili, da regolarsi obbligatoriamente tramite addebito in conto corrente.

Per usufruire di questo mutuo è necessario che, alla scadenza dello stesso, l'età del mutuatario (o di almeno uno dei mutuatari, in caso di cointestazione) non sia superiore a 75 anni; un'ulteriore condizione riguarda inoltre la polizza incendio e scoppio obbligatoria, che può essere anche fornita dal cliente, purché con vincolo a favore della Banca.

Con questa tipologia di mutuo è possibile usufruire, una sola volta durante la vita del mutuo, di una delle seguenti opzioni di flessibilità:

- Opzione 1: possibilità di modifica dell'importo delle rate (massimo 30%) con rideterminazione della durata residua del mutuo;
- Opzione 2: possibilità di ridurre l'importo della rata del 50% per 12 mesi consecutivi (valida solo per il tasso fisso);
- Opzione 3: possibilità di sospendere il pagamento della rata per 6 mesi consecutivi (valida solo per il tasso fisso).

Le regole di funzionamento delle opzioni e le modalità di esercizio delle stesse sono descritte all'interno del presente Foglio Informativo.

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi Bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

E' inoltre possibile ottenere, a condizioni vantaggiose, la polizza "Protezione Casa", comprendente polizza incendio e scoppio, Responsabilità civile, Furto e rapina in abitazione.

RISCHI

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il mutuo sia a tasso fisso;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

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 e sul sito della Banca (www.cariparma.it).

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

Esempio: TAEG relativo a mutuo di euro 100.000, di durata pari a 10 anni, con rimborso mensile.

	TASSO VARIABILE	TASSO FISSO
T.A.N.	3,996%	6,60%
IMP. RATA	€ 1.012,26	€ 1.140,57
SPESE ISTRUTTORIA	€ 800,00	€ 800,00
SPESE INCASSO RATA	€ 1,20	€ 1,20
TAEG (*)	4,263%	7,007%

(*) Nel TAEG sono incluse le seguenti spese: spese di istruttoria e spese incasso rate.

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 01/01/2010 al 31/01/2010

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
CONDIZIONI GENERALI	Importo massimo finanziabile	80% del valore cauzionale dell'immobile destinato a civile abitazione e autorimessa.
	Garanzia	Ipoteca anche di grado successivo al 1°, con iscrizione ipotecaria pari al 150% del valore finanziato.
	Durata	Da 10 a 40 anni, con possibilità di scadenze intermedie, senza preammortamento. E' previsto un iniziale periodo di preammortamento tecnico, pari al numero di giorni che intercorrono dalla data di stipula alla data di scadenza della prima rata, prevista per la fine del mese di stipula, la cui rata è composta di soli interessi.

	VOCI	COSTI																																																														
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Scelta 1 – Tasso variabile con opzione per il tasso fisso Tasso variabile: parametro di indicizzazione (EURIBOR 360 a 6 mesi, media mese precedente la data di stipula) più spread:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 10 a 40 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>3,996%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: il tasso sopra indicato è relativo alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo.</i></p> <p>Il Cliente ha la possibilità di optare, durante la vita residua del mutuo e comunque per una sola volta, per il tasso fisso pari al parametro I.R.S. lettera in euro – di durata determinata in base alla durata residua del mutuo secondo gli scaglioni come da tabella sottostante – maggiorato dei seguenti spread:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Durata residua</th> <th>IRS di riferim.</th> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 10 anni</td> <td>10 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>6,60%</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>15 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>6,97%</td> </tr> <tr> <td>Da 16 a 20 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>7,07%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 25 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>7,07%</td> </tr> <tr> <td>Da 26 a 30 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>7,07%</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>7,07%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo. Si segnala che i tassi applicati potrebbero essere diversi da quelli sopra indicati in relazione all'andamento del loro parametro di riferimento al momento della stipula.</i></p> <p>L'opzione è esercitabile mediante richiesta scritta, da far pervenire alla filiale presso cui è radicato il rapporto di mutuo, nella quale deve essere indicata dal Cliente la data da cui il Cliente stesso ha deciso che il tasso debba passare da variabile a fisso. Fermo restando la decorrenza richiesta, la variazione di tasso produrrà i suoi effetti sulla prima rata utile. Una volta pervenuta alla Banca la richiesta di modifica del tasso da variabile a fisso, è esclusa ogni possibilità di ripristino del tasso variabile.</p> <p>Scelta 2 – Tasso fisso Tasso fisso: parametro di riferimento (I.R.S. lettera in euro – di durata determinata in base alla durata del mutuo secondo gli scaglioni come da tabella sottostante) più spread</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>IRS di riferim.</th> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 anni</td> <td>10 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>6,60%</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>15 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>6,97%</td> </tr> <tr> <td>Da 16 a 20 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>7,07%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 25 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>7,07%</td> </tr> <tr> <td>Da 26 a 30 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>7,07%</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 3,00</td> <td>7,07%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo. Si segnala che i tassi applicati potrebbero essere diversi da quelli sopra indicati in relazione all'andamento del loro parametro di riferimento al momento della stipula.</i></p>	Durata	Spread	T.A.N.	Da 10 a 40 anni	+ 3,00	3,996%	Durata residua	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.	Fino a 10 anni	10 anni	+ 3,00	6,60%	Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 3,00	6,97%	Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%	Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%	Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%	Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%	Durata	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.	10 anni	10 anni	+ 3,00	6,60%	Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 3,00	6,97%	Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%	Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%	Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%	Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%
	Durata	Spread	T.A.N.																																																													
Da 10 a 40 anni	+ 3,00	3,996%																																																														
Durata residua	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.																																																													
Fino a 10 anni	10 anni	+ 3,00	6,60%																																																													
Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 3,00	6,97%																																																													
Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%																																																													
Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%																																																													
Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%																																																													
Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%																																																													
Durata	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.																																																													
10 anni	10 anni	+ 3,00	6,60%																																																													
Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 3,00	6,97%																																																													
Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%																																																													
Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%																																																													
Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%																																																													
Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 3,00	7,07%																																																													
	Parametri di indicizzazione / riferimento	<p>Tasso variabile Indicizzato a EURIBOR 360 a 6 mesi media mese precedente la data di stipula, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10).</p> <p>Tasso fisso I.R.S. lettera in euro – determinata in base alla durata del mutuo – pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula.</p>																																																														

		VOCI	COSTI		
		Spread	Spread applicati in caso di tasso variabile: Durata Spread Da 10 a 40 anni + 3,00 Spread applicati in caso di tasso fisso: Durata Spread Da 10 a 40 anni + 3,00 <i>Avvertenza: gli spread di maggiorazione dei tassi, riportati nel presente Foglio Informativo, sono indicati nella misura massima applicabile. Le condizioni di tasso proposte da ogni singolo intermediario potranno essere pertanto inferiori a quelle esposte in questo Foglio Informativo, in virtù delle specifiche convenzioni stipulate dalla banca con gli intermediari stessi.</i>		
		Tasso di interesse dell'eventuale preammortamento tecnico	Stesso tasso previsto per l'ammortamento.		
		Tasso di mora	Tasso effettivo globale medio degli interessi corrispettivi – pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge n. 108/96 per la Categoria "Mutui con garanzia ipotecaria" – aumentato del 50% ed arrotondato allo 0,05 inferiore (attualmente pari al 4,35% per i mutui a tasso variabile e al 8,00% per i mutui a tasso fisso). Il tasso di mora così determinato segue l'andamento del suddetto parametro, pertanto è soggetto a variazioni trimestrali (1/1 – 1/4 – 1/7 – 1/10).		
		Divisore fisso per il calcolo degli interessi	Interessi di preammortamento ordinario e ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) Interessi di preammortamento tecnico e di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)		
SPESE	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	€ 800,00	
		SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Incasso rata	€ 1,20 per ogni rata mensile.	
			Avviso scadenza rata	€ 2,60 (solo qualora il pagamento delle rate non sia domiciliato in conto corrente)	
			Invio comunicazioni	Stampa e invio documento di sintesi	€ 1,80
			Accollo mutuo	€ 200,00	
			Restrizione / riduzione ipoteca	€ 210,00	
			Postergazione ipoteca	€ 150,00	
			Trasferimento ipoteca	€ 150,00	
			Frazionamento	€ 180,00 per ogni lotto creato, con un minimo complessivo pari a € 645,00	
			Modifica atto originario	€ 200,00	
Rinnovazione ipoteca	€ 30,00				

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi Bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

		VOCI	COSTI	
		Cancellazione ipoteca	€ 155,00 (tali spese non sono percepite in caso di cancellazione di ipoteca disposta dalla Banca ai sensi del D.L. 31.1.2007, convertito in Legge 2.4.2007 n. 40)	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Piano di ammortamento francese	
	Tipologia di rata	Scelta 1		variabile, in base all'andamento del parametro di riferimento. In caso di esercizio dell'opzione di variazione del tasso da variabile a fisso, la rata è costante.
		Scelta 2		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile, con scadenza a fine mese	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO
--

DATA	PARAMETRO	VALORE
30/10/2009	EURIBOR 360 6 mesi media mese di ottobre 2009	1,018%
28/11/2009	EURIBOR 360 6 mesi media mese di novembre 2009	0,994%
31/12/2009	EURIBOR 360 6 mesi media mese di dicembre 2009	0,996%
30/10/2009	I.R.S. a 10 anni lettera in euro	3,58%
28/11/2009	I.R.S. a 10 anni lettera in euro	3,46%
31/12/2009	I.R.S. a 10 anni lettera in euro	3,60%
30/10/2009	I.R.S. a 15 anni lettera in euro	3,94%
28/11/2009	I.R.S. a 15 anni lettera in euro	3,84%
31/12/2009	I.R.S. a 15 anni lettera in euro	3,97%
30/10/2009	I.R.S. a 20 anni lettera in euro	4,08%
28/11/2009	I.R.S. a 20 anni lettera in euro	3,96%
31/12/2009	I.R.S. a 20 anni lettera in euro	4,07%

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

Tipologia mutuo	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 (*)
Gran Mutuo tasso variabile	3,996%	10	1.012,26	1.091,34	936,82
	3,996%	15	739,49	830,78	654,47
	3,996%	20	605,77	706,37	513,96
	3,996%	25	527,62	636,15	430,18
	3,996%	30	477,18	592,76	374,75
	3,996%	35	442,53	564,44	335,53
Gran mutuo tasso fisso	3,996%	40	417,69	545,29	306,44
	6,60%	10	1.140,57	-	-
	6,97%	15	897,15	-	-
	7,07%	20	779,51	-	-
	7,07%	25	711,25	-	-
	7,07%	30	670,01	-	-
	7,07%	35	643,77	-	-
	7,07%	40	626,52	-	-

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

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 L.108/96 (c.d. "legge antiusura"), relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria", può essere consultato sull'apposito cartello affisso nei locali della Banca e sul sito internet www.cariparma.it.

SERVIZI ACCESSORI

Non sono previsti servizi accessori.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il perito prescelto.
Assicurazione obbligatoria contro incendio, scoppio (nel caso in cui il Cliente sottoscriva la polizza assicurativa Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni)	Polizza assicurativa "Protezione Casa" di Crédit Agricole Assicurazioni: Premio Periodico Annuo a totale carico del mutuatario e variabile in relazione ai valori assicurati e alla linea opzionata (Mini, Media, Maxi, Affitto). Per dettagli sulle caratteristiche delle polizze sono disponibili in filiale la Nota Informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione.
Assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio in caso di acquisto di sola autorimessa (nel caso in cui il Cliente sottoscriva la polizza assicurativa Protezione Casa di Crédit Agricole Assicurazioni a copertura dell'abitazione e dell'autorimessa di pertinenza)	Premio Periodico Annuo a totale carico del mutuatario e variabile in relazione ai valori assicurati e alla linea opzionata (Mini, Media, Maxi, Affitto). La polizza offerta dalla banca è sottoscrivibile a condizione che l'autorimessa risulti di pertinenza di fabbricato adibito ad uso civile. Per dettagli sulle caratteristiche della polizza sono disponibili in filiale la Nota Informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione.
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. L'imposta sostitutiva è trattenuta all'atto dell'erogazione.

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi Bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

Imposte per iscrizione ipoteca	Imposta relativa all'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.
Spese notarili	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il notaio prescelto.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Massimo 90 giorni dalla presentazione, da parte del Cliente, di tutta la documentazione.

Disponibilità dell'importo

Contestuale alla stipula, purché il Cliente abbia già sottoscritto l'assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio. In caso contrario, l'importo del finanziamento viene reso disponibile successivamente alla stipula, all'atto della presentazione della suddetta polizza assicurativa da parte del Cliente.

OPZIONI DI FLESSIBILITA'

OPZIONI DI FLESSIBILITA' IN CASO DI MUTUO A TASSO FISSO

OPZIONE 1 - Facoltà di modifica dell'importo delle rate con rideterminazione della durata residua del mutuo

Decorsi due anni dall'inizio dell'ammortamento e per una sola volta nella vita del mutuo, il Cliente avrà la facoltà di richiedere alla Banca la modifica, in aumento o in diminuzione e nella misura massima del 30%, dell'importo della rata così come quantificato al momento dell'esercizio dell'opzione ("rata originaria").

Sulla base dell'importo della rata, aumentato o diminuito nella predetta misura verrà ricalcolata la durata del mutuo.

L'esercizio dell'opzione in oggetto sarà ammissibile purché la nuova durata del mutuo, così come ricalcolata, non sia:

- maggiore/ inferiore di 10 anni rispetto alla durata iniziale del mutuo;
- superiore a 40 anni.

Il Cliente non potrà esercitare l'opzione 1 nel caso abbia già esercitato l'opzione 2 o l'opzione 3, durante la vita del mutuo.

Facoltà di ritorno alla rata originaria: il Cliente, avvalso dell'opzione 1, ha la facoltà di richiedere alla Banca che le rate non scadute siano rideterminate nell'importo pari a quello della "rata originaria" con conseguente rideterminazione della durata del mutuo.

Il Cliente non potrà avvalersi di tale facoltà ove la stessa comporti una rideterminazione della complessiva durata del mutuo superiore a 40 anni.

OPZIONE 2 - Pagamento del 50% della rata per 12 mesi consecutivi

Decorsi due anni dall'inizio dell'ammortamento e per una sola volta nella vita del mutuo, il Cliente avrà la facoltà di richiedere alla Banca la riduzione del 50% dell'importo della rata di ammortamento per un periodo fisso di 12 mesi consecutivi. L'esercizio dell'opzione comporterà la ridefinizione del piano di ammortamento con il conseguente allungamento della durata del mutuo.

Decorsi i 12 mesi previsti, le rate saranno di importo pari a quelle dell'ultima rata scaduta prima dell'esercizio dell'opzione.

L'esercizio dell'opzione in oggetto sarà ammissibile purché la nuova durata del mutuo, così come ricalcolata, non sia:

- maggiore di 10 anni rispetto alla durata iniziale del mutuo;
- superiore a 40 anni.

Il Cliente non potrà esercitare l'opzione 2 nel caso abbia già esercitato l'opzione 1 o l'opzione 3 durante la vita del mutuo.

OPZIONE 3 - Sospensione della rata per sei mesi consecutivi

Decorsi due anni dall'inizio dell'ammortamento e per una sola volta nella vita del mutuo, il Cliente avrà la facoltà di richiedere alla Banca la sospensione del pagamento delle rate per un termine fisso di sei mesi consecutivi. L'esercizio dell'opzione comporterà la ridefinizione del piano di ammortamento con il conseguente allungamento della durata del mutuo.

Decorsi i sei mesi previsti, riprenderanno a scadere rate di importo pari a quello dell'ultima rata scaduta prima dell'esercizio dell'opzione.

L'esercizio dell'opzione in oggetto sarà ammissibile purché la nuova durata del mutuo, così come ricalcolata, non sia:

- maggiore di 10 anni rispetto alla durata iniziale del mutuo;
- superiore a 40 anni

Il Cliente non potrà esercitare l'opzione 3 nel caso abbia già esercitato l'opzione 1 o l'opzione 2 durante la vita del mutuo.

L'esercizio delle opzioni dovrà essere effettuato con la sottoscrizione degli appositi moduli presso le filiali in cui il mutuatario intrattiene il rapporto di mutuo.

OPZIONI DI FLESSIBILITA' IN CASO DI MUTUO A TASSO VARIABILE CON OPZIONE PER IL TASSO FISSO

OPZIONE 1 - Facoltà di modifica dell'importo delle rate con rideterminazione della durata residua del mutuo

Decorsi due anni dall'inizio dell'ammortamento e per una sola volta nella vita del mutuo, il Cliente avrà la facoltà di richiedere alla Banca che gli importi delle rate non scadute alla data della richiesta siano rideterminati in misura pari a quello dell'ultima rata scaduta ('rata originaria'), aumentato o diminuito, in misura massima del 30% e tenuto conto delle variazioni dei tassi.

Sulla base dell'importo della rata, aumentato o diminuito nella predetta misura verrà ricalcolata la durata del mutuo.

L'esercizio dell'opzione in oggetto sarà ammissibile purché la nuova durata del mutuo, così come ricalcolata, non sia:

- maggiore/ inferiore di 10 anni rispetto alla durata iniziale del mutuo;
- superiore a 40 anni.

Facoltà di ritorno alla "rata originaria". Il Cliente, avvalendosi dell'opzione, ha la facoltà di chiedere che le rate non scadute siano rideterminate nell'importo pari a quello della "rata originaria" salvo, per le rate successive a quella in scadenza alla data della richiesta, l'eventuale diverso importo derivante dalla variazione dei tassi di interesse. In base all'esercizio dell'opzione verrà rideterminata la durata del mutuo.

La predetta facoltà non è esercitabile, se, al momento della richiesta, l'importo della rata, per effetto della variabilità dei tassi intervenuti successivamente all'esercizio dell'opzione risulti:

- nel caso in cui il Cliente avesse esercitato la facoltà di modifica in aumento, inferiore alla "rata originaria";
- nel caso in cui il Cliente avesse esercitato la facoltà di modificare in diminuzione, superiore alla "rata originaria".

La predetta facoltà non sarà altresì esercitabile ove comportasse, in considerazione della riformulazione del piano di ammortamento, un prolungamento della durata complessiva del mutuo superiore ai 40 anni.

L'esercizio delle opzioni dovrà essere effettuato con la sottoscrizione degli appositi moduli presso le filiali in cui il Cliente intrattiene il rapporto di mutuo.

ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE

Commissione per rilascio copia del contratto idonea per la stipula

€ 2,50

Costo per esercizio opzioni di flessibilità

€ 0,00

Spese rinuncia perfezionamento

€ 100,00

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi Bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

Spese dichiarazioni varie (tra cui duplicazione certificazione interessi pagati)
€ 5,00

Valuta di accredito dell'importo erogato
Giorno della stipula.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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% del debito residuo.

Nel caso in cui la Parte mutuataria richieda l'estinzione anticipata totale del rapporto, quest'ultimo sarà chiuso nel termine massimo di sessanta giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di mutuo.

PORTABILITA' DEL MUTUO

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 40/2007 che ha convertito il D. L. n. 7/2007, nel caso in cui il Cliente, per rimborsare il mutuo, ottenga da un'altra Banca/intermediario un nuovo finanziamento a condizioni più favorevoli, 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.

RECLAMI

Per eventuali contestazioni in relazione ai rapporti intrattenuti con la Banca, il Cliente potrà presentare reclamo in forma scritta all'Ufficio Reclami della medesima Banca, in Via Mazzini - Galleria Bassa dei Magnani, 3 - 43121 Parma – indirizzo di posta elettronica: reclami@cariparma.it. La Banca dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'intermediario;
- Conciliatore Bancario, anche in assenza di preventivo reclamo. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it

Il Cliente avrà in ogni caso la facoltà di avvalersi in ogni momento dei mezzi di tutela giurisdizionale previsti dalla legge o dal contratto.

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

La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi Bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.

Euribor (Euro Interbank Offered Rate)

Tasso interBancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.

Eurirs (Euro Interest Rate Swap) o Irs

Tasso interBancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.

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 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.

Istruttoria

Pratiche e formalità necessarie all'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.

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.

Preammortamento

Periodo decorrente dalla data di erogazione alla data di inizio dell'ammortamento, durante il quale le rate sono costituite dalla sola quota interessi.

Quota capitale

Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.

Quota interessi

Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Rata

Pagamento che il Cliente effettua periodicamente, secondo cadenze stabilite nel contratto (mensili, trimestrali, semestrali, annuali), per restituire la somma presa a prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè il rimborso della somma prestata, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti per il mutuo.

Rata costante

La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

Rata variabile

Rata la cui quota interessi varia in relazione all'andamento di un parametro di indicizzazione.

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 della tipologia di finanziamento interessato, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca/intermediario non sia superiore.