

## MUTUI IPOTECARI “RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI” A TASSO FISSO

### 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](http://www.cariparma.it) – Indirizzo di posta elettronica: [crrpc@cariparma.it](mailto:crrpc@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 “RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI” A TASSO FISSO

#### CARATTERISTICHE

Il mutuo ipotecario di cui al presente Foglio Informativo è un finanziamento a medio / lungo termine di durata compresa tra i 19 mesi ed i 15 anni, rivolto a privati rientranti nella definizione di “consumatore”, per ristrutturazioni della “Prima Casa” o di unità che non rappresentano la “Prima Casa”. L'immobile oggetto del finanziamento viene ipotecato a favore della banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

Il tasso è stabilito alla sottoscrizione del mutuo e rimane invariato per tutta la durata del finanziamento. Ciò consente di conoscere sin dall'inizio l'importo della rata che dovrà essere rimborsata.

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

Per usufruire di questa tipologia di 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 65 anni.

Un'ulteriore condizione per usufruire del mutuo presentato riguarda la polizza incendio e scoppio obbligatoria, che può essere anche fornita dal Cliente, purché con vincolo a favore della Banca.

Al mutuo è abbinata, gratuitamente, la Polizza “Infortuni”.

E' inoltre possibile ottenere, a condizioni vantaggiose, le seguenti polizze:

- Polizza incendio e scoppio “Protezione Casa”;
- Polizza “Vita”, che copre il debito residuo in caso di decesso del mutuatario assicurato;
- Polizza “Multirischi”, che copre sia il caso di decesso del mutuatario assicurato, sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità reddituale, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato).

#### RISCHI

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

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.

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), presso tutte le filiali e sul sito della Banca ([www.cariparma.it](http://www.cariparma.it)).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

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

T.A.N.	5,10%
IMP. RATA	€ 1.065,55
SPESE INCLUSE NEL TAEG(*)	€ 644,00
<b>TAEG</b>	<b>5,360%</b>

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

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														
<b>CONDIZIONI GENERALI</b>	Importo massimo finanziabile	Ristrutturazione Prima casa : 80% del valore cauzionale dell'immobile Ristrutturazione altra unità abitativa: 60% del valore cauzionale dell'immobile														
	Garanzia	Ipoteca anche di grado successivo al 1°, con iscrizione ipotecaria pari al 150% del valore finanziato.														
	Durata	Da 19 mesi a 15 anni, senza preammortamento.														
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	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:														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>IRS di riferim.</th> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 19 mesi a 5 anni</td> <td>5 anni</td> <td>+ 1,45</td> <td>4,26%</td> </tr> <tr> <td>Da 6 a 10 anni</td> <td>10 anni</td> <td>+ 1,50</td> <td>5,10%</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>15 anni</td> <td>+ 1,65</td> <td>5,62%</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	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.	Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,45	4,26%	Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,50	5,10%	Da 11 a 15 anni	15 anni
Durata	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.													
Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,45	4,26%													
Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,50	5,10%													
Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,65	5,62%													

		<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>								
		Parametri di indicizzazione / riferimento	I.R.S. lettera in euro – di durata 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.								
		Spread	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Durata</b></td> <td style="text-align: center;"><b>Spread</b></td> </tr> <tr> <td>Da 19 mesi a 5 anni</td> <td>+ 1,45</td> </tr> <tr> <td>Da 6 a 10 anni</td> <td>+ 1,50</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>+ 1,65</td> </tr> </table>	<b>Durata</b>	<b>Spread</b>	Da 19 mesi a 5 anni	+ 1,45	Da 6 a 10 anni	+ 1,50	Da 11 a 15 anni	+ 1,65
<b>Durata</b>	<b>Spread</b>										
Da 19 mesi a 5 anni	+ 1,45										
Da 6 a 10 anni	+ 1,50										
Da 11 a 15 anni	+ 1,65										
		Tasso di interesse di preammortamento	Non è previsto preammortamento								
		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 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 – ¼ – 1/7 – 1/10).								
		Divisore fisso per il calcolo degli interessi	<b>Interessi di ammortamento:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg /360)  <b>Interessi di mora:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg effettivi/365)								
<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	€ 500,00								
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Incasso rata	€ 1,20 per rata mensile € 2,40 per rata trimestrale € 3,60 per rata semestrale								
		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								
		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)								

	VOCI	COSTI
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale (a scelta del Cliente)

**ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO**

DATA	PARAMETRO	VALORE
30/10/2009	I.R.S. a 5 anni lettera in euro	2,83%
28/11/2009	I.R.S. a 5 anni lettera in euro	2,70%
31/12/2009	I.R.S. a 5 anni lettera in euro	2,81%
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%

**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 (*)
4,26%	5	1.853,41	-	-
5,10%	10	1.065,55	-	-
5,62%	15	823,46	-	-

(\*) 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 ai prodotti di cui al presente Foglio Informativo, può essere consultato sull'apposito cartello affisso nei locali della Banca e sul sito internet "www.cariparma.it".

In particolare:

- per mutui di durata superiore a 5 anni, il TEGM di riferimento è quello relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria";
- per mutui di durata inferiore a 5 anni, il TEGM di riferimento è quello relativo alla categoria "Crediti personali e altri finanziamenti alle famiglie effettuati dalle banche".

**SERVIZI ACCESSORI**

Sono di seguito presentati i servizi accessori collegabili ai mutui "Ristrutturazione immobili" a tasso fisso.

- Per scegliere il prodotto più adatto alle specifiche esigenze si consiglia di richiedere in filiale le Note Informative e le Condizioni generali di Assicurazione.

**Polizza Assicurativa "Infortuni" di Zurich**, offerta gratuitamente, prevede, in caso di infortunio che causi la morte o un'invalidità permanente pari o superiore al 40% dell'invalidità totale, un risarcimento pari al debito

*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.*

residuo, con un limite massimo di € 50.000,00 e con applicazione di una franchigia pari al 15% della somma assicurata.

**Polizza Vita di C.A.C.I. (ex Finaref)** copre il debito residuo del mutuo in caso di decesso del mutuatario assicurato; il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

**Polizza Multirischi di C.A.C.I. (ex Finaref)**, che copre sia il caso di decesso del mutuatario assicurato, sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità reddituale, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato); il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

<b>Perizia</b>	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il perito prescelto.
<b>Assicurazione obbligatoria contro incendio, scoppio</b> (nel caso in cui il Cliente sottoscriva la 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 della polizza sono disponibili in filiale la Nota Informativa e le Condizioni Generali di Assicurazione.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Imposte per iscrizione ipoteca</b>	Imposta relativa all'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.
<b>Spese notarili</b>	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.

## ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE

### **Commissione per rilascio copia del contratto idonea per la stipula**

€ 2,50

### **Spese rinuncia perfezionamento**

€ 100,00

### **Spese dichiarazioni varie** (tra cui duplicazione certificazione interessi pagati)

€ 5,00

*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.*

**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](mailto: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](http://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](http://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 professionale eventualmente svolta.

### **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.

*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.*

**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 dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.