

## MUTUO IPOTECARIO CASA “GRAN MUTUO”

### 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: [crprpc@cariparma.it](mailto:crprpc@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”

#### 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 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. 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 per usufruire di questo mutuo è la presenza contestuale dei seguenti prodotti collegati:

- conto corrente, da scegliere fra le tipologie proposte dalla Banca, qualora il mutuatario non sia già titolare di un c/c presso la Banca stessa;
- Polizza “Protezione casa”, comprendente polizza incendio e scoppio, responsabilità civile, furto e rapina in abitazione, ovvero una polizza incendio e scoppio fornita dal Cliente, purché con vincolo a favore della Banca;

e, a scelta del Cliente, uno dei seguenti altri prodotti:

- 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);
- Polizza “Ramo Danni” (disponibile solo per i mutui con durata inferiore o pari a 30 anni), che copre i principali eventi che pregiudicano la capacità reddituale del mutuatario assicurato, quali invalidità totale permanente da infortuni, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato).

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).

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.

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

**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](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 euro 100.000, di durata pari a 10 anni, con rimborso mensile.

	TASSO VARIABILE	TASSO FISSO
T.A.N.	2,04%	5,26%
IMP. RATA	€ 921,93	€ 1.073,41
SPESE DI ISTRUTTORIA	€ 250,00	€ 250,00
SPESE DI INCASSO RATA	€ 144,00	€ 144,00
<b>TAEG</b>	<b>2,138 %</b>	<b>5,472 %</b>

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

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 01/02/2010 al 28/02/2010.

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	Prima casa : 80% del valore cauzionale dell'immobile Altra Unità abitativa : 80% del valore cauzionale dell'immobile Autorimessa : 80% 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 40 anni, con possibilità di scadenze intermedie, senza preammortamento ordinario. 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																																												
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<p><b>Scelta 1 – Tasso variabile con opzione per il tasso fisso</b>            Tasso variabile: parametro di indicizzazione (EURIBOR 360 a 1 mese, media mese precedente la data di stipula) più spread:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Spread</th> <th>T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 19 mesi a 20 anni</td> <td>+ 1,60</td> <td>2,04%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 30 anni</td> <td>+ 1,80</td> <td>2,24%</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>+ 2,00</td> <td>2,44%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi 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="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>+ 1,80</td> <td>4,41%</td> </tr> <tr> <td>Da 6 a 10 anni</td> <td>10 anni</td> <td>+ 1,80</td> <td>5,26%</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>15 anni</td> <td>+ 1,80</td> <td>5,60%</td> </tr> <tr> <td>Da 16 a 20 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 1,80</td> <td>5,74%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 25 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,00</td> <td>5,94%</td> </tr> <tr> <td>Da 26 a 30 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,00</td> <td>5,94%</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,20</td> <td>6,14%</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>	Durata	Spread	T.A.N.	Da 19 mesi a 20 anni	+ 1,60	2,04%	Da 21 a 30 anni	+ 1,80	2,24%	Da 31 a 40 anni	+ 2,00	2,44%	Durata	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.	Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,80	4,41%	Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,80	5,26%	Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,80	5,60%	Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 1,80	5,74%	Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 2,00	5,94%	Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 2,00	5,94%	Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 2,20	6,14%
		Durata	Spread	T.A.N.																																										
Da 19 mesi a 20 anni	+ 1,60	2,04%																																												
Da 21 a 30 anni	+ 1,80	2,24%																																												
Da 31 a 40 anni	+ 2,00	2,44%																																												
Durata	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.																																											
Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,80	4,41%																																											
Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,80	5,26%																																											
Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,80	5,60%																																											
Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 1,80	5,74%																																											
Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 2,00	5,94%																																											
Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 2,00	5,94%																																											
Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 2,20	6,14%																																											

VOCI	COSTI																																
	<p><b>Scelta 2 – Tasso fisso</b>            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="1" data-bbox="651 409 1406 797"> <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>+ 1,80</td> <td>4,41%</td> </tr> <tr> <td>Da 6 a 10 anni</td> <td>10 anni</td> <td>+ 1,80</td> <td>5,26%</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>15 anni</td> <td>+ 1,80</td> <td>5,60%</td> </tr> <tr> <td>Da 16 a 20 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 1,80</td> <td>5,74%</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 25 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,00</td> <td>5,94%</td> </tr> <tr> <td>Da 26 a 30 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,00</td> <td>5,94%</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,20</td> <td>6,14%</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	+ 1,80	4,41%	Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,80	5,26%	Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,80	5,60%	Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 1,80	5,74%	Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 2,00	5,94%	Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 2,00	5,94%	Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 2,20	6,14%
Durata	IRS di riferim.	Spread	T.A.N.																														
Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,80	4,41%																														
Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,80	5,26%																														
Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,80	5,60%																														
Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 1,80	5,74%																														
Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 2,00	5,94%																														
Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 2,00	5,94%																														
Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 2,20	6,14%																														
Parametri di indicizzazione / riferimento	<p><b>Tasso variabile</b>            Indicizzato a EURIBOR 360 a 1 mese 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><b>Tasso fisso</b>            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>																																
Spread	<p><b>Spread applicati in caso di tasso variabile:</b></p> <table border="1" data-bbox="651 1196 1177 1312"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 19 mesi a 20 anni</td> <td>+ 1,60</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 30 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>+ 2,00</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Spread applicati in caso di tasso fisso:</b></p> <table border="1" data-bbox="651 1397 1177 1626"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 19 mesi a 5 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 6 a 10 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 16 a 20 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 25 anni</td> <td>+ 2,00</td> </tr> <tr> <td>Da 26 a 30 anni</td> <td>+ 2,00</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>+ 2,20</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	Spread	Da 19 mesi a 20 anni	+ 1,60	Da 21 a 30 anni	+ 1,80	Da 31 a 40 anni	+ 2,00	Durata	Spread	Da 19 mesi a 5 anni	+ 1,80	Da 6 a 10 anni	+ 1,80	Da 11 a 15 anni	+ 1,80	Da 16 a 20 anni	+ 1,80	Da 21 a 25 anni	+ 2,00	Da 26 a 30 anni	+ 2,00	Da 31 a 40 anni	+ 2,20								
Durata	Spread																																
Da 19 mesi a 20 anni	+ 1,60																																
Da 21 a 30 anni	+ 1,80																																
Da 31 a 40 anni	+ 2,00																																
Durata	Spread																																
Da 19 mesi a 5 anni	+ 1,80																																
Da 6 a 10 anni	+ 1,80																																
Da 11 a 15 anni	+ 1,80																																
Da 16 a 20 anni	+ 1,80																																
Da 21 a 25 anni	+ 2,00																																
Da 26 a 30 anni	+ 2,00																																
Da 31 a 40 anni	+ 2,20																																
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 all'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).																																

		VOCI	COSTI		
		Divisore fisso per il calcolo degli interessi	<b>Interessi di preammortamento ordinario e 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 preammortamento tecnico e di mora:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)		
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	€ 250,00		
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Incasso rata	€ 1,20		
		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 (Tali spese non sono percepite nel caso di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione da parte di persona fisica, di un'immobile destinato ad abitazione principale o all'esercizio della propria attività economica, come previsto dal D.L. 31.1.2007, convertito in Legge 2.4.2007 n. 40).		
		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)				
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 1 mese media di novembre 2009	0,431%
28/11/2009	EURIBOR 360 1 mese media di dicembre 2009	0,431%
31/12/2009	EURIBOR 360 1 mese media di gennaio 2010	0,479%
30/10/2009	I.R.S. a 5 anni lettera in euro	2,830%
28/11/2009	I.R.S. a 5 anni lettera in euro	2,700%
31/12/2009	I.R.S. a 5 anni lettera in euro	2,810%
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	2,04%	10	921,93	996,12	851,34
	2,04%	15	645,35	729,09	567,93
	2,04%	20	507,78	598,34	426,23
	2,24%	25	435,64	533,18	349,71
	2,24%	30	381,74	484,57	293,04
	2,44%	35	354,29	463,69	261,28
	2,44%	40	326,48	440,58	230,98
Gran mutuo tasso fisso	5,26%	10	1.073,41	-	-
	5,60%	15	822,40	-	-
	5,74%	20	701,51	-	-
	5,94%	25	640,64	-	-
	5,94%	30	595,70	-	-
	6,14%	35	579,62	-	-
	6,14%	40	560,00	-	-

(\*) 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](http://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 pari o inferiore a 5 anni, il TEGM di riferimento è quello relativo alla categoria "Crediti personali e altri finanziamenti alle famiglie effettuati dalle banche".

*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.*

## SERVIZI ACCESSORI

Sono di seguito presentati i servizi accessori collegabili al mutuo ipotecario casa "Gran Mutuo". Per maggiori dettagli sulle caratteristiche delle polizze sono disponibili in filiale le Note Informative e le Condizioni Generali di Assicurazione.

**Polizza Vita di C.A.C.I. (ex Finaref)**, che 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 il debito residuo del mutuo in caso di decesso del mutuatario assicurato, di una sua invalidità totale permanente o di una malattia grave; in caso di inabilità temporanea totale e perdita d'impiego, viene garantito il pagamento delle rate per un periodo definito; il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

**Polizza "Ramo Danni" di CNP** (disponibile solo per i mutui con durata inferiore o pari a 30 anni) offre a tutti l'invalidità permanente da infortunio e una ulteriore copertura aggiuntiva in funzione dell'attività lavorativa del mutuatario assicurato (perdita d'impiego, malattia grave o inabilità temporanea totale; 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)	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.
<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.

*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.*

## 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

### 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](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 o professionale eventualmente svolta.

#### **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.

*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.*

**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.

**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.