



FOGLIO INFORMATIVO MUTUO FRAM

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo del Nord Est S.p.A.

Sede legale: Via Segantini, 5 - 38122 TRENTO (ITALIA)

Tel.: +39 0461 313111 - Fax: +39 0461 313119

e-mail: info@cassacentrale.it / sito internet: www.cassacentrale.it

Capitale sociale sottoscritto € 140.400.000,00 interamente versato

Società iscritta all'albo delle Banche al n. 4813 - Cod. ABI 03599

Iscr. Reg. imprese di Trento, Cod. Fisc. e P.IVA 00232480228

Autorità di controllo: BANCA D'ITALIA - Via Nazionale 91 - 00184 ROMA

Aderente al Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Appartenente al Gruppo bancario Cassa Centrale Banca n. 20026

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Centrale Finanziaria del Nord Est S.p.A. in liquidazione

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Cos'è il Mutuo FRAM

Mutuo a favore delle imprese ad alimentazione mista a valere del Fondo di Rotazione PAT ai sensi dell'art. 34 ter 1 della L.P. 13.12.99 n. 6 e dei criteri e modalità di attuazione approvati dalla Giunta PAT con delibera nr. 2168 del 11.10.2013.

In forza della Convenzione sottoscritta l' 8 febbraio 2014 Racc. nr. 42846 pratica nr. 8306/Conv. 145-2014, in nome e per conto delle Casse Rurali Trentine, fra la CASSA CENTRALE BANCA Credito Cooperativo del NORD EST SPA e la PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO Agenzia Provinciale per l'Incentivazione delle Attività Economiche (APIAE).

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- la banca può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito www.cassacentrale.it e presso la sede della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile EURIBOR 6 MESI base 360

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 4,01%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Importo massimo finanziabile	Non superiore al 70% della spesa ritenuta ammissibile (minimo di € 30.000 massimo di € 2.500.000). Nella spesa ammissibile può essere inserita una quota massima forfettaria del 30% della spesa stessa, relativa ad incremento dell'operatività aziendale.
Durata	non inferiore ad anni 5 e non superiore ad anni 14, comprensiva di un periodo di preammortamento massimo di 2 anni (ovvero tecnico per allineamento alle scadenze del 30/06 e 31/12 o richiesto dal cliente)

TASSI

Tasso di interesse nominale annuo, parametro di indicizzazione e spread	FRAM EURIBOR 6 MESI/360 (Attualmente pari a: - 0,272%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,728%
Tasso di interesse di preammortamento	FRAM EURIBOR 6 MESI/360 (Attualmente pari a: - 0,272%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,728%
Tasso di mora	Pari al tasso corrispettivo di ammortamento/preammortamento vigente al momento

della mora, maggiorato di 2 punti percentuali.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,8% Massimo: € 10.000,00
Imposte ed altri oneri	Qualsivoglia onere per tasse, imposte, ritenute, diritti o condizioni che saranno applicate in relazione ai finanziamenti, anche a seguito di cambiamenti della disciplina fiscale o amministrativa, sarà posto a carico del cliente.

Spese per la gestione del rapporto

Spese di monitoraggio operazione addebitate contestualmente alla rata e calcolate su debito residuo	0,025%
Aliquota D.P.R. 601/1973 (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi)	0,25% calcolato sulla quota banca
Spese per richiesta di informazioni ulteriori o più frequenti rispetto a quelle obbligatorie o trasmesse con strumenti diversi da quelli convenuti	€ 0,00
Consegna copia del contratto idonea per la stipula	Spese non superiori a quelle di Istruttoria; per clientela al dettaglio nessuna a partire dal momento in cui è concordata la data stipula dal notaio.
Spese produzione/invio comunicazioni di Trasparenza periodiche	POSTA: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese per comunicazioni variazioni contrattuali	€ 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	"Francese"
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Semestrale
Modo pagamento interessi	Interessi posticipati
Modo calcolo interessi	Matematica
Tipo calendario	Giorni commerciali/360
Periodicità preammortamento	Semestrale
Base calcolo interessi mora	Importo rata

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

EURIBOR 6 MESI 360

Data	Valore
01.09.2017	-0,272%
01.08.2017	-0,273%
01.07.2017	-0,265%

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 riferimento EURIBOR 6 MESI Arrotondato per eccesso ai 5 centesimi superiori

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,728%	5	€ 11.053,58	€ 11.675,59	€ 10.431,57
3,728%	10	€ 6.035,70	€ 6.864,11	€ 5.207,29
3,728%	14	€ 4.616,58	€ 5.503,36	€ 3.729,80

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 presso la sede della banca o sul sito internet www.cassacentrale.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e reclamata dal perito, da corrispondere anche nel caso di esito negativo o di rinuncia al finanziamento.
Adempimenti notarili	Poste a carico del cliente, nella misura effettivamente sostenuta e concordata con il notaio rogante.
Assicurazione immobile	Obbligatoria e a carico del cliente l'assicurazione dell'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio presso compagnia di gradimento della banca.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne.
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula del contratto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

La banca potrà richiedere il rimborso anticipato in caso di inadempimento, di decadenza dal beneficio del termine, di diminuzione della garanzia, ovvero nei casi previsti specificamente nel contratto e nell'allegato capitolato.

Fatti salvi i finanziamenti con provvista BEI (che presuppongono apposite modalità e tempi per l'esercizio della facoltà di recesso, così come previste in contratto), il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con il termine di preavviso di 30 giorni, pagando alla banca l'eventuale penale.

La penale non può essere applicata quando il mutuo è stipulato per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 120-ter del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385).

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

n° 15 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo – a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) - al seguente indirizzo:

Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo del Nord Est S.p.A.

Ufficio Reclami

Via Segantini 5 – 38122 Trento (TN)

Fax: +39 0461 313119,

e-mail reclami@cassacentrale.it

Pec: reclami@pec.cassacentrale.it

La banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, la banca e/o il cliente devono attivare il procedimento di mediazione obbligatoria, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis del Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28:

- al Conciliatore Bancario Finanziario, per attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it;
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia;
- all'Arbitro Bancario Finanziario.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla 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.
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.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<i>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.</i>
<i>Piano di ammortamento "italiano"</i>	<i>Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale</i>

	<i>per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.</i>
<i>Piano di ammortamento "tedesco"</i>	<i>Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.</i>
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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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 non sia superiore.