



INFORMATIVA

INFORMAZIONI GENERALI PER IL CONSUMATORE

Sezione 1 del Codice di Condotta

A. ISTITUTO EROGANTE IL MUTUO

Da definire con il cliente in fase di analisi di fattibilità

B. CONTRATTI DI MUTUO DESTINATI ALL'ACQUISTO O ALLA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

1. Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata: acquisto, ristrutturazione, costruzione e manutenzione di un immobile, ubicato sul territorio nazionale, destinato a civile abitazione (prima o seconda casa).
2. Forme di garanzia: di regola ipoteca di primo grado.
3. Tipi di mutuo disponibili: mutuo a tasso fisso, mutuo a tasso variabile, mutuo a tasso misto, mutuo a due tipi di tasso: vedasi glossario allegato alla presente.
4. Tipo di tassi di interesse: fisso e variabile.
5. Costo per il consumatore di un contratto di mutuo: commissioni di istruttoria; queste rappresentano le spese bancarie per la stipula di un contratto di mutuo. A titolo di esempio per un mutuo di 50.000 euro a tasso fisso decennale esse ammontano a 500 euro.
6. Elenco delle spese bancarie e non bancarie connesse alla stipula del mutuo:
 - Commissioni di istruttoria
 - Imposta sostitutiva
 - Oneri e spese notarili
 - Spese di perizia
 - Assicurazione scoppio e incendio immobile
 - Eventuale assicurazione vita
7. Opzioni di cui può avvalersi il mutuatario per restituire la somma all'istituto erogante.

Rimborso rateale: "mediante rate posticipate, con cadenza mensile, trimestrale o semestrale, comprensive di quota capitale e interessi, secondo il piano di ammortamento prestabilito" (francese o italiano).

La durata mutuo può variare da un minimo di 5 anni ad un massimo di 30 anni.
8. Rimborso anticipato:

é in facoltà della parte mutuataria rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il mutuo, per capitale e interessi, dietro versamento di un compenso onnicomprensivo, calcolato in percentuale sull'ammontare del capitale rimborsato anticipatamente, ed indicato in contratto.
9. La concessione del mutuo è subordinata alla preventiva perizia eseguita a cura di un professionista, indicato dalla società erogante, il cui relativo costo è a carico del richiedente il mutuo.
10. Per gli aspetti relativi a sgravi fiscali inerenti le operazioni di mutuo ipotecario si rimanda al sito ufficiale del Ministero dell'Economia e delle Finanze www.finanza.it o ai suoi Uffici Locali o Centrali.
11. La regolamentazione sul credito fondiario in Italia non prevede per la parte mutuataria un periodo di ripensamento dopo la conclusione del contratto.

12. Gli enti eroganti rappresentati da SERFIND aderiscono al Codice di comportamento per il credito ipotecario, copia del quale è disponibile presso le agenzie della Banca prescelta.

GLOSSARIO

DEI TERMINI TECNICI UTILIZZATI NELL'INFORMATIVA ALLA CLIENTELA SUI MUTUI CASA

Mutuo a tasso fisso: il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

Mutuo a tasso variabile: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

Mutuo a tasso misto: il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni specificamente indicate nel contratto di mutuo.

Mutuo a due tipi di tasso: il capitale mutuato è diviso in due quote, di cui una a tasso di interesse fisso e una a tasso di interesse variabile.

Ammortamento: è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

Preammortamento: periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

Rata: pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

- **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 cresce al crescere del numero di rate pagate.
- **Rata decrescente:** la somma tra quota capitale e quota interessi decresce al crescere del numero delle rate pagate.
- **Rimborso in un'unica soluzione:** le rate, tranne l'ultima, sono costituite dalla sola quota interessi. L'intero capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del contratto di mutuo con l'ultima rata.

Piano di ammortamento: è il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.



INFORMATIVA

IMPLICAZIONI PER IL CONSUMATORE CONSEQUENTI ALLA SCELTA DEL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO

Il mutuo a tasso fisso dà al consumatore la certezza della misura del tasso indipendentemente dalla variazione di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

Il mutuo a tasso variabile consente al consumatore di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca rate di mutuo variabili nel corso della vita del mutuo, in relazione all'andamento dei tassi di interesse di mercato.

Il mutuo a tasso misto consente al consumatore di alternare a tempi prestabiliti contrattualmente gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Il mutuo a due tipi di tasso offre al consumatore una soluzione intermedia tra tasso fisso e tasso variabile.