



Ipoteche e crediti di costruzione
CASA

**Le soluzioni per i vostri
progetti immobiliari**

 **BancaStato**

BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO

CASA

Ipotecche e crediti di costruzione attorno al mattone

CASA è la categoria di prodotti e servizi caratterizzata dai mutui ipotecari e dai crediti di costruzione che BancaStato offre alla clientela che ha in progetto la costruzione, la ristrutturazione o l'acquisto di un immobile.

Un sogno, una casa propria!

Davvero un sogno? No, ora non più.

Acquistare una casa già realizzata o costruire un immobile nuovo oggi è una realtà.

BancaStato ha pensato a voi, alle vostre attese, e lo fa proponendo la soluzione più appropriata alle vostre esigenze.

Ma quanto mi costa? Qual è il capitale proprio necessario? Come ci si può cautelare di fronte alla fluttuazione del tasso d'interesse? Le mie entrate mensili sono sufficienti?

Trovate le risposte a queste domande nell'opuscolo oppure contattando senza impegno un consulente BancaStato.

CREA

Credito di costruzione

Il credito di costruzione CREA è il credito garantito da un pegno immobiliare e concesso esclusivamente per il pagamento dei costi relativi alla costruzione di nuovi immobili, alla ristrutturazione o al restauro di edifici esistenti. A lavori ultimati, e dopo aver tacitato tutti gli artigiani e liquidato tutte le fatture inerenti la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile, il credito di costruzione viene consolidato, e quindi convertito, in un mutuo ipotecario.

I vantaggi:

- Interessi calcolati sull'utilizzo effettivo del credito di costruzione CREA
- Situazione chiara e dettagliata del credito erogato, del suo utilizzo e del credito ancora disponibile a disposizione del cliente
- Possibilità di consolidare il credito di costruzione CREA in due principali tipologie di mutui ipotecari offerti da BancaStato: VARIA ipoteca variabile e FERMA ipoteca fissa.

VARIA e FERMA

Mutui ipotecari BancaStato

Sono due le principali tipologie di mutui ipotecari della nuova gamma CASA che BancaStato offre per consentire alla propria clientela di accedere alla proprietà immobiliare.

- **VARIA ipoteca variabile BancaStato**

- **FERMA ipoteca fissa BancaStato**

I mutui ipotecari BancaStato in un colpo d'occhio*

	VARIA Ipoteca variabile	FERMA Ipoteca fissa
Tasso d'interesse	Variabile, adeguamenti in base all'andamento generale dei tassi di interesse sul mercato dei capitali	Fisso per tutta la durata
Durata	Illimitata	Da 1 a 10 anni
Importo minimo	Indefinito	CHF 50'000.-
Ammortamento	1% indiretto (raccomandato) o diretto (possibile)	1% indiretto (raccomandato) o diretto (possibile)
Anticipo	1° rango: fino al 66.6% del valore commerciale 2° rango: dal 66.6% all'80% del valore commerciale	1° rango: fino al 66.6% del valore commerciale 2° rango: dal 66.6% all'80% del valore commerciale
Addebito interessi, ammortamenti e spese	Semestrale	Semestrale
Capitale proprio	Minimo 20% del valore commerciale (possibilità di utilizzare i fondi della cassa pensione nel caso di abitazioni primarie ad uso proprio)	

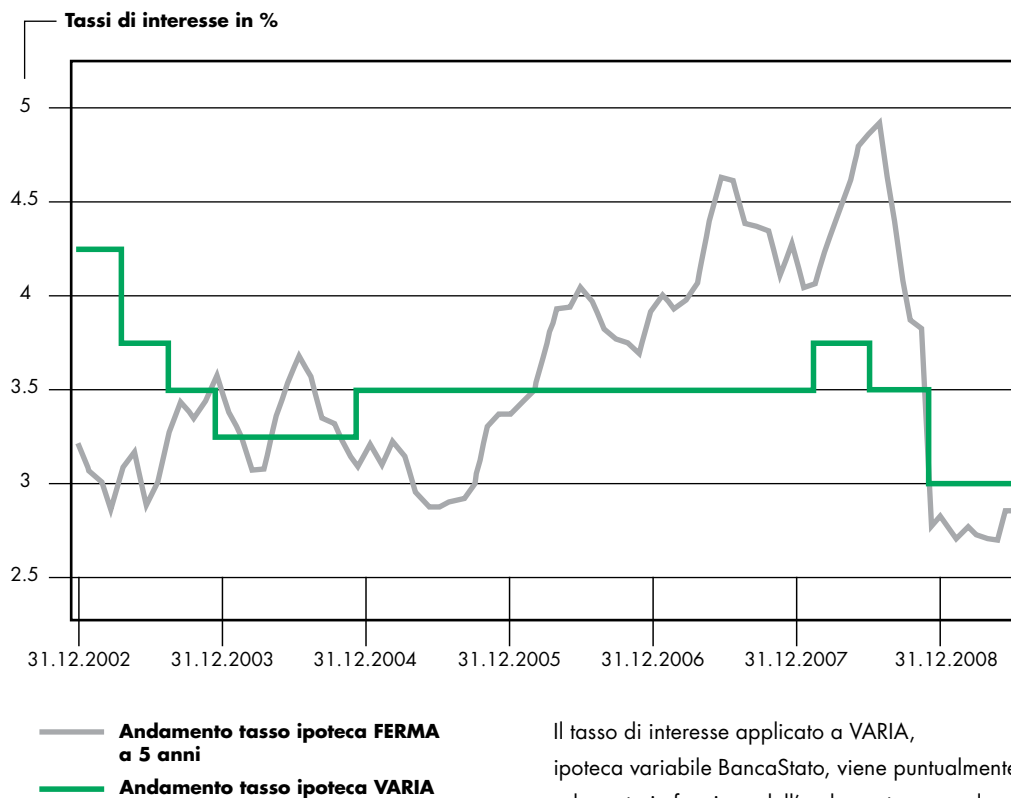
(*) Specchietto ricapitolativo a scopo unicamente informativo e di riferimento destinato alla clientela individuale. Informazione suscettibile di modifiche in funzione del tipo di oggetto immobiliare e del suo utilizzo. Per conoscere in dettaglio le variegate caratteristiche e le ulteriori soluzioni offerte alla clientela aziendale rivolgersi al consulente BancaStato.

VARIA

Ipoteca variabile BancaStato

Ipoteca con il tasso di interesse variabile determinato in base all'andamento generale dei tassi di interesse sul mercato dei capitali. E' un'ipoteca che può subire in qualsiasi momento, sia al rialzo che al ribasso, delle mutazioni del tasso di interesse applicato. L'ipoteca variabile di norma può essere disdetta con un preavviso di tre mesi.

Si tratta pertanto di un finanziamento consigliato a chi desidera cogliere delle opportunità offerte dalle prospettive sull'evoluzione dei tassi di interesse a medio-lungo termine, pur mantenendo la flessibilità di convertire il mutuo ipotecario in una delle altre due forme di prestiti ipotecari offerti da BancaStato.



Il tasso di interesse applicato a VARIA, ipoteca variabile BancaStato, viene puntualmente adeguato in funzione dell'andamento generale dei tassi di interesse sul mercato dei capitali.

I vantaggi:

- Adeguamento del tasso di interesse in base all'evoluzione dei tassi di interesse sul mercato dei capitali
- Opportunità di scegliere tra ammortamento diretto o indiretto, quest'ultimo raccomandato (vedi informazioni utili)
- Risparmio fiscale grazie alla possibilità di effettuare l'ammortamento indiretto tramite il conto Risparmio 3 o l'utilizzo di una polizza assicurativa Swisscanto Safe con obiettivo di risparmio (abbinata al conto Risparmio 3)
- Utilizzo dei fondi previdenziali (2° e 3° pilastro) per agevolare il finanziamento della propria abitazione primaria e ridurre il prestito ipotecario (vedi informazioni utili)
- Possibilità di beneficiare di un eventuale BONUS+ ipotecario, la facilitazione puntuale applicata al tasso di interesse dei mutui ipotecari BancaStato
- Protezione contro gli imprevisti: BancaStato offre la possibilità di concludere delle polizze assicurative che garantiscono una rendita in caso d'incapacità di guadagno e il versamento di un capitale in caso di decesso.

Queste forme di assicurazione possono essere personalizzate al punto tale da finanziare, parzialmente o totalmente, il pagamento degli interessi, degli ammortamenti, o il rimborso del credito in caso di imprevisti (vedi assicurazioni contro gli imprevisti).



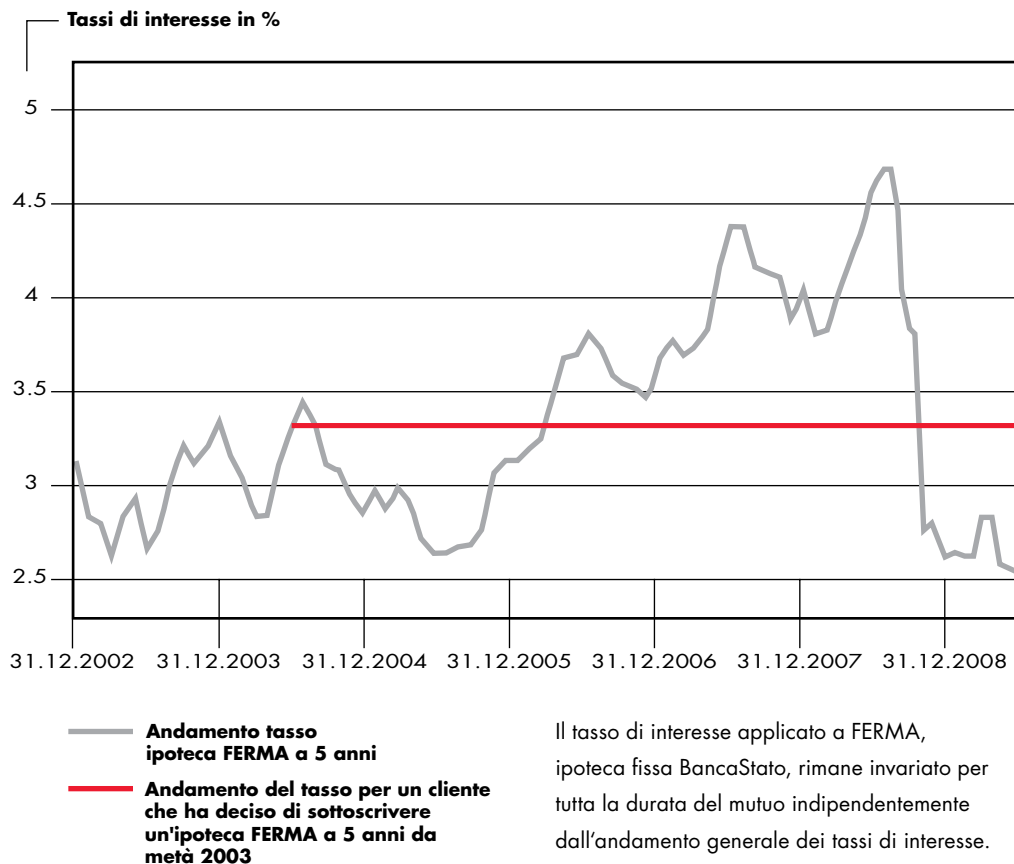
FERMA

Ipoteca fissa BancaStato

Ipoteca che, avendo un tasso di interesse fisso, è ideale per chi non desidera sorprese e vuole fissare il costo della sua ipoteca a medio-lungo termine. FERMA ipoteca fissa BancaStato offre la possibilità di ripararsi dalle variazioni dei tassi di interesse per tutta la durata del mutuo ipotecario che a scelta può essere fissata da 1 a 10 anni.

I vantaggi:

- Pianificazione sicura del proprio budget. Gli oneri finanziari che si devono sostenere (interessi, ammortamenti e spese), possono essere determinati e pianificati con precisione e senza rischio di variazione per tutta la durata dell'ipoteca fissa BancaStato



- Nessuna oscillazione del tasso di interesse durante tutta la durata. FERMA ipoteca fissa BancaStato, mette al riparo da possibili aumenti dei tassi di interesse
- Opportunità di scegliere tra ammortamento diretto o indiretto, quest'ultimo raccomandato (vedi informazioni utili)
- Risparmio fiscale grazie alla possibilità di effettuare l'ammortamento indiretto tramite il conto Risparmio 3 o l'utilizzo di una polizza assicurativa Swisscanto Safe con obiettivo di risparmio (abbinata al conto Risparmio 3)
- Utilizzo dei fondi previdenziali (2° e 3° pilastro) per agevolare il finanziamento della propria abitazione primaria e ridurre il prestito ipotecario (vedi informazioni utili)
- Possibilità di beneficiare di un eventuale BONUS+ ipotecario, la facilitazione puntuale applicata al tasso di interesse dei mutui ipotecari BancaStato
- Protezione contro gli imprevisti: BancaStato offre la possibilità di concludere delle polizze assicurative che garantiscono una rendita in caso d'incapacità di guadagno e il versamento di un capitale in caso di decesso.

Queste forme di assicurazione possono essere personalizzate al punto tale da finanziare, parzialmente o totalmente, il pagamento degli interessi, degli ammortamenti, o il rimborso del credito in caso di imprevisti (vedi assicurazioni contro gli imprevisti).



BONUS+ ipotecario BancaStato

Il BONUS+ consiste in un tasso particolarmente favorevole a cui si può aver diritto per un determinato periodo di tempo, offerto alla clientela che sottoscrive o rinnova un mutuo ipotecario BancaStato e che ottempera a precise condizioni vincolanti.

Le condizioni vincolanti per poter usufruire di un determinato BONUS+ ipotecario e l'elenco dei BONUS+ ipotecari attualmente offerti da BancaStato possono essere consultati sul nostro sito Internet (www.bancastato.ch) o richiesti ad un nostro consulente.

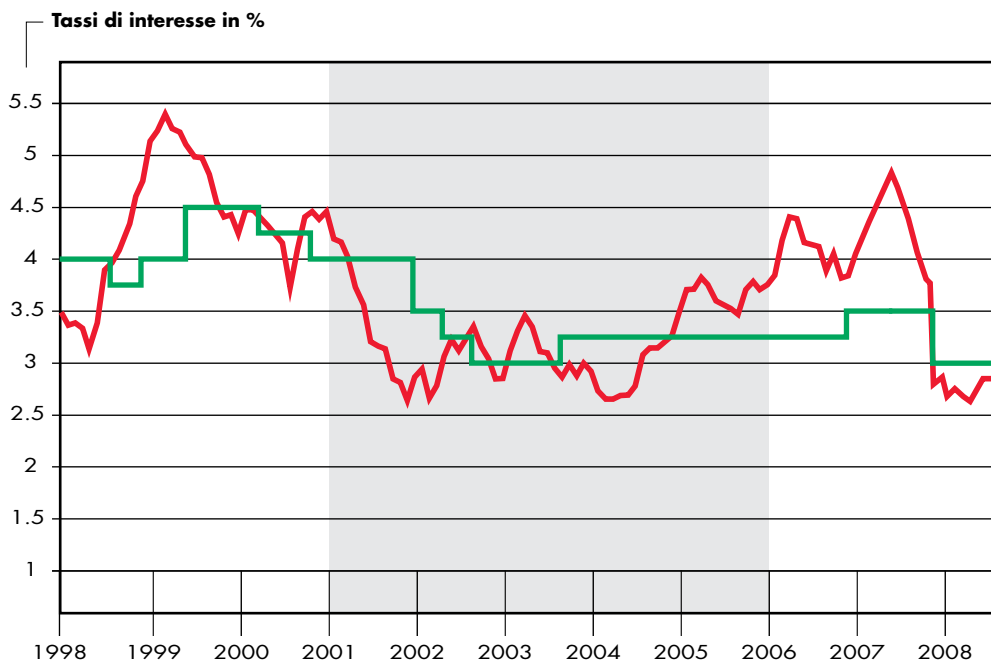


Diversificare il finanziamento:

un'opportunità per adeguare gli oneri finanziari alle vostre esigenze

Le tendenze future dei livelli generali dei tassi di interesse rappresentano un rischio, ma altresì un'opportunità, sull'evoluzione degli oneri finanziari del vostro mutuo ipotecario.

BancaStato vi offre l'opportunità di diversificare il finanziamento del vostro prestito ipotecario con due tipologie di mutui: VARIA e FERMA. Se siete avversi alle variazioni dei tassi di interesse, potete combinare più prodotti ipotecari così da confezionare la soluzione che meglio concilia le vostre esigenze personali di budget con le prospettive sull'evoluzione dei tassi di interesse.



— Andamento tasso ipoteca FERMA a 5 anni

— Andamento tasso ipoteca VARIA

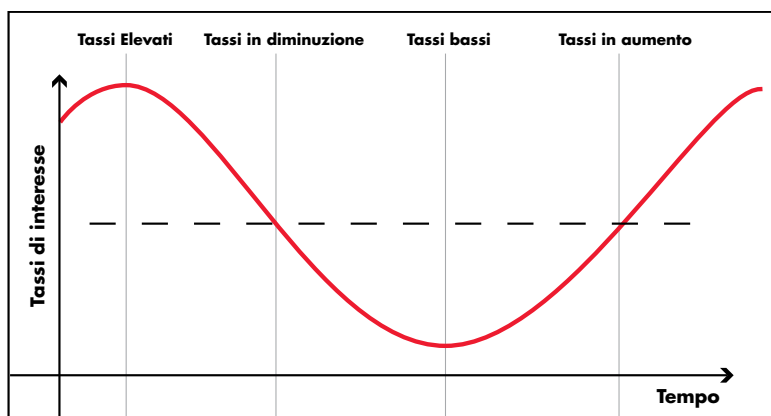
Evoluzione sull'arco di 10 anni dei tassi di interesse di riferimento per FERMA ipoteca fissa 5 anni e VARIA ipoteca variabile.

BancaStato vi offre sempre l'opportunità di convertire il mutuo ipotecario VARIA nell'ipoteca a tasso fisso FERMA. FERMA è per eccellenza il prodotto ipotecario che vi protegge dagli aumenti dei tassi di interesse. Per tutta la durata del mutuo ipotecario e indipendentemente dall'andamento generale dei tassi di interesse, voi pagate sempre lo stesso tasso di interesse che è stato fissato al momento della stipulazione del mutuo ipotecario FERMA.

BancaStato vi offre l'opportunità di combinare più mutui ipotecari a tasso fisso differenziando la durata tra 1 e 10 anni. L'attrattività di qualsiasi tipologia di mutuo ipotecario (VARIA, FERMA) è influenzata dalla fluttuazione generalizzata dei tassi di interesse. Diversificare il vostro prestito in più prodotti ipotecari vi permette di mitigare, per tutta la durata del finanziamento, la vostra esposizione alle variazioni dei tassi.

Percezione e prospettive sull'evoluzione dei tassi di interesse

Macro tendenze sull'evoluzione dei tassi di interesse













Anche VARIA, l'ipoteca a tasso variabile, concorre ad aiutarvi a diversificare il vostro finanziamento.

L'ipoteca VARIA attenua l'effetto di puntuali fluttuazioni di tasso di interesse e reagisce perlopiù in modo differito e meno marcato alle generali variazioni dei tassi di interesse. Sottoscrivendo l'ipoteca VARIA, potete beneficiare della diminuzione dei tassi di interesse a medio-lungo termine ma, di riflesso, siete pure esposti ad un'eventuale aumento dei tassi di interesse.

I consulenti BancaStato saranno lieti di consigliarvi sulle scelte più opportune per diversificare il vostro prestito ipotecario nelle due tipologie di mutui ipotecari BancaStato così da rispondere al meglio alle vostre esigenze.

Quale ipoteca fa per voi?

	Tassi elevati	Tassi in diminuzione	Tassi bassi	Tassi in aumento
VARIA Ipoteca variabile				
FERMA Ipoteca fissa		  + a breve scadenza	 + a lunga scadenza	  + a lunga scadenza

Assicurazione contro gli imprevisti

Il gruppo Swisscanto, i cui azionisti sono le Banche Cantionali svizzere, offre tre prodotti assicurativi Swisscanto Safe. Queste polizze possono essere sottoscritte anche dalla clientela BancaStato e permettono di evitarvi preoccupazioni finanziarie garantendo le seguenti prestazioni:

- **Capitale in caso di decesso**

Il capitale assicurato (prestazione obbligatoria) viene versato immediatamente in caso di morte della persona assicurata. Il versamento di questo capitale vi consente di garantire il rimborso, parziale o totale, del mutuo ipotecario

- **Rendita in caso d'incapacità di guadagno**

In caso d'incapacità di guadagno, le assicurazioni Swisscanto Safe vi verseranno una rendita fino all'età di pensionamento AVS.

Gli importi assicurati (prestazione facoltativa) saranno definiti in base alle vostre esigenze così da garantirvi la possibilità di pagare, parzialmente o totalmente, gli interessi e le rate di rimborso del credito.

I prodotti Swisscanto Safe vi consentono di scegliere la polizza che meglio risponde alle vostre esigenze di assicurazione contro gli imprevisti. I tre prodotti sono:

- **Swisscanto Safe, assicurazione con obiettivo di risparmio** (abbinata al conto Risparmio 3)

E' la polizza assicurativa ideale per la clientela individuale: oltre ad assicurarvi contro gli imprevisti, vi consente di raggiungere il vostro obiettivo di risparmio personale, in particolare quello previdenziale sul conto Risparmio 3 BancaStato che offre inoltre vantaggi fiscali. Grazie all'assicurazione, il capitale finale è garantito anche in caso di decesso. Man mano che vi avvicinate al vostro obiettivo di risparmio, diminuisce il vostro bisogno di copertura assicurativa e di conseguenza il premio della polizza si riduce.

- **Swisscanto Safe, assicurazione credito**

E' la polizza il cui premio assicurativo viene ridefinito ogni anno valutando la vostra situazione creditizia e il vostro fabbisogno (in termini di rendita e capitale assicurati) per il pagamento degli interessi e il rimborso del credito. Il capitale assicurato in caso di decesso, nella sua ridefinizione annuale, può essere unicamente diminuito (e non aumentato).

Rimborsando gradualmente il vostro credito (ammortamento), diminuisce la necessità di ricorrere alla copertura assicurativa e, di conseguenza, anche il premio assicurativo si riduce.

- **Swisscanto Safe, assicurazione rischio senza obiettivo di risparmio**

E' la polizza contro il rischio d'incapacità di guadagno e di decesso prima dell'età di pensionamento AVS, senza nessun obiettivo di risparmio. Rendita e capitale assicurati sono definiti al momento della stipulazione della polizza e sono fissi fino alla sua scadenza, la cui durata minima è di 5 anni.

Il vostro consulente BancaStato vi sottoporrà volentieri e senza impegno una proposta assicurativa che meglio risponde alle vostre esigenze.



Esempio di finanziamento

Valore commerciale dell'oggetto:

CHF 500'000.-- 100%

Capitale proprio del cliente:

CHF 100'000.-- 20%

Ipoteca-Finanziamento da parte di BancaStato:

CHF 400'000.-- 80%

Nella concessione di un finanziamento per la costruzione o l'acquisto di un bene immobiliare, si esplicitano le seguenti voci:

Valore commerciale

Il valore commerciale viene determinato da esperti. Questa perizia riflette il valore di mercato di un immobile/abitazione.

Capitale proprio

Si tratta della quota che il cliente è disposto a finanziare personalmente al momento della richiesta di un credito ipotecario. Di principio il capitale proprio deve corrispondere al minimo al 20% del valore commerciale. Il capitale proprio viene costituito utilizzando i propri capitali a risparmio oppure vendendo dei titoli o fondi di investimento che sono in deposito presso la Banca. Il cliente può però anche utilizzare i propri fondi di previdenza per costituire il capitale proprio necessario alla costruzione o all'acquisto di un'abitazione primaria ad uso proprio.

I fondi previdenziali, che possono successivamente essere utilizzati anche per l'ammortamento del relativo prestito ipotecario, sono:

• 2° pilastro – Previdenza professionale

L'utilizzo dei fondi di previdenza del 2° pilastro è consentito fino a 3 anni prima del pensionamento. La quota massima che può essere utilizzata corrisponde all'importo di libero passaggio effettivamente disponibile che è stata accumulato fino all'età di 50 anni. L'importo di libero passaggio viene riportato sull'estratto della cassa pensione (richiedete l'estratto aggiornato al vostro datore di lavoro o alla vostra cassa pensione e presentatelo al primo incontro con il vostro consulente BancaStato).

Il capitale previdenziale del 2° pilastro può essere utilizzato effettuando un **prelevamento anticipato** o mettendo i **fondi di previdenza a pegno**.

Il prelevamento anticipato di fondi previdenziali al fine di costituire il capitale proprio comporta:

- Riduzione del prestito ipotecario e, conseguentemente, degli oneri finanziari per interessi ipotecari
- Riduzione delle prestazioni al momento del pensionamento
- Riduzione delle prestazioni in caso d'invalidità o decesso.

Questa limitazione può comunque essere ovviata stipulando una polizza assicurativa contro il rischio di invalidità e di decesso

- Obbligo di rimborsare il capitale previdenziale anticipatamente prelevato nel caso in cui l'oggetto immobiliare venga venduto
- Possibilità di reintegrare, parzialmente o totalmente fino a 3 anni prima dell'età di pensionamento, il capitale previdenziale anticipatamente prelevato, così da ricostituire le prestazioni previdenziali
- I fondi di previdenza messi a pegno non hanno nessuna influenza sui costi del mutuo ipotecario e non causano alcuna diminuzione delle prestazioni previdenziali. La loro messa a pegno può servire per aumentare l'importo che BancaStato è disposta ad anticipare per la costruzione o l'acquisto dell'abitazione primaria ad uso proprio.

• **3° pilastro – Previdenza individuale vincolata**

Il capitale del 3° pilastro che è caratterizzato dal fondo di Previdenza individuale vincolata depositato presso banche o assicurazioni, può essere utilizzato per costituire il capitale proprio necessario alla costruzione o all'acquisto dell'abitazione primaria ad uso proprio. Il prelevamento anticipato può essere

richiesto ogni 5 anni a condizione che l'importo venga utilizzato per l'abitazione primaria ad uso proprio.

Ipoteca

L'ipoteca (mutuo o prestito ipotecario) è il credito bancario garantito dall'oggetto immobiliare. L'ipoteca è l'importo anticipato da BancaStato che, addizionato al capitale proprio, permette al cliente di finanziare e accedere alla proprietà immobiliare.

• **Anticipo**

L'anticipo è il rapporto, espresso in percentuale, tra l'ipoteca e il valore commerciale o il prezzo d'acquisto di un immobile.

• **Ipoteca di primo rango**

Il prestito ipotecario viene qualificato come di primo rango quando BancaStato, in funzione del tipo di oggetto immobiliare e del suo utilizzo, anticipa fino ad un massimo del 66.6% del valore commerciale dell'immobile

• **Ipoteca di secondo rango**

Viene qualificata come ipoteca di secondo rango il prestito ipotecario che BancaStato concede oltre il primo rango e che, in funzione del tipo di oggetto immobiliare e del suo utilizzo, permette di finanziare fino ad un massimo dell'80% del valore commerciale dell'immobile.

Di conseguenza questa quota di prestito implica rischi più elevati che richiedono un tasso ipotecario maggiore rispetto alle ipoteche di primo rango

Ipotecche di 1° rango:

100'000.- FERMA, fissa a 3 anni
150'000.- FERMA, fissa a 8 anni
83'000.- FERMA, fissa a 10 anni

Ipotecche di 2° rango: 67'000.- VARIA, variabile

Totale 400'000.-

• **Combinare tranches di più prodotti ipotecari**

E' possibile diversificare il proprio credito bancario utilizzando e combinando contemporaneamente diverse tipologie di prodotti ipotecari BancaStato: VARIA ipoteca a tasso variabile e FERMA ipoteca a tasso fisso.



Sopportabilità - Quanto costa un'ipoteca ?

L'investimento immobiliare è sopportabile se gli oneri finanziari complessivi non superano un terzo del reddito lordo. In termini generali, gli oneri finanziari sono caratterizzati dagli interessi ipotecari, dagli ammortamenti e dalle spese accessorie e di manutenzione. Le spese accessorie e di manutenzione vengono indicativamente stimate all' 1% del valore commerciale.

Nella valutazione della sopportabilità, è pure opportuno calcolare gli oneri per interessi applicando un tasso di interesse maggiorato*, per verificare la sostenibilità a fronte di eventuali futuri aumenti di tasso di interesse. Il costo del prestito ipotecario e la valutazione della sopportabilità possono così essere calcolati:

			Tasso**	Costi mensili
Ipotecche di 1° rango	66.6%	333'000.-	4.50%	CHF 1'249.-
Ipotecche di 2° rango	13.4%	67'000.-	5.00%	CHF 279.-
Ammortamento	1.0%	400'000.-		CHF 333.-
Costo mensile del prestito ipotecario				CHF 1'861.-
Spese accessorie e di manutenzione	1.0%	500'000.-		CHF 416.-
Importo per la valutazione della sopportabilità				CHF 2'277.-

(*) Nel caso di ipoteche FERMA il tasso non è maggiorato ma corrisponde a quello effettivamente concordato.

(**) Si tratta di un tasso indicativo. Per conoscere il tasso di interesse attuale potete rivolgervi al consulente BancaStato.

Ammortamento

Di principio l'ammortamento di un prestito ipotecario su abitazioni primarie corrisponde all'1% del valore dell'ipoteca. BancaStato offre due modalità di ammortamento:

• Ammortamento diretto

L'ammortamento diretto viene periodicamente addebitato su un conto bancario collegato all'ipoteca.

A fronte di ogni rata di ammortamento addebitata, il prestito ipotecario si riduce e conseguentemente, a parità di tasso di interesse, anche l'onere per interessi diminuisce. Sebbene l'ammortamento diretto permetta di ridurre gli oneri per interesse, l'ammortamento indiretto risulta essere generalmente più conveniente grazie ai vantaggi fiscali

• **Ammortamento indiretto**

L'ammortamento indiretto è permesso solo su abitazioni primarie ad uso proprio. Invece di rimborsare direttamente il prestito ipotecario, la rata di ammortamento viene versata sul conto Risparmio 3 di BancaStato (3° pilastro - previdenza individuale vincolata), conto che può essere abbinato ad una polizza assicurativa di 3° pilastro (Swisscanto Safe con obiettivo di risparmio) che vi permette di assicurarvi contro il rischio d'incapacità di guadagno e di decesso. La quota massima fiscalmente deducibile per questo genere d'ammortamento viene definita di anno in anno dall'Amministrazione federale delle contribuzioni (deduzione massima per i contributi al 3° pilastro - previdenza individuale vincolata). Gli averi previdenziali aumentano mentre il prestito ipotecario rimane costante. In tal modo, da una parte si continua a provvedere alla propria previdenza individuale vincolata e dall'altra si risparmia sulle tasse. Infatti gli importi pagati come ammortamenti indiretti e come interessi sul prestito ipotecario possono entrambi

essere dedotti dal reddito imponibile. Ogni 5 anni è comunque possibile prelevare il capitale del 3° pilastro (previdenza individuale vincolata) per ammortizzare il prestito ipotecario della propria abitazione primaria ad uso proprio.

Guida alla richiesta di un credito ipotecario

La guida alla richiesta di un credito ipotecario vi permette di ottenere, in pochissimo tempo, le informazioni relative alla documentazione da preparare o richiedere in vista di un colloquio con il consulente BancaStato.

Il sito www.bancastato.ch, sotto "strumenti", vi permette di accedere alla guida in oggetto.

I consulenti BancaStato sono a vostra disposizione per consigliarvi sulla scelta migliore per accedere alla proprietà immobiliare e per assistervi nella realizzazione del vostro progetto. Non esitate a fissare un appuntamento telefonando al numero verde 0800 111 155 o passare presso un nostro punto di vendita.



Crescere insieme.

Sede Centrale

Viale H. Guisan 5
Casella Postale
CH - 6501 Bellinzona

Contact center

Tel. 091 803 71 11
Fax 091 803 71 70

Succursali

Corso S. Gottardo 4
6830 Chiasso

Via Naviglio Vecchio 4
6600 Locarno

Via Pioda 7
6900 Lugano

Agenzie

Via Cantonale
6982 Agno

6780 Airolo

Viale Papio 5
6612 Ascona

Piazza Collegiata
6500 Bellinzona

Via Pini 2
6710 Biasca

Via Leoncavallo
6614 Brissago

6675 Cevio

6715 Dongio

6760 Faido

Via San Francesco 1
6600 Locarno-Città vecchia

Via Trevano 97
6904 Lugano-Molino Nuovo

6900 Lugano-Piazza Riforma

Via Lavizzari 18
6850 Mendrisio

Via Pietro Fontana
6950 Tesserete

Sportelli elettronici Aperti 24h su 24h

Parco Commerciale
6916 Grancia

Via Emmaus 1
(Centro Comm. Cattori)
6616 Losone