

FOGLIO COMPARATIVO MUTUI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Flumeri – Soc. Coop.

Sede legale in Flumeri (AV) - 83040 – via Olivieri snc

Tel. 0825.443227 – Fax : 0825.443480

e-mail bcc@bccflumeri.it / sito internet www.bccflumeri.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Avellino nr. 89684 - C. F. nr. 00686880642

Iscritta all'Albo delle banche tenuto della Banca d'Italia nr. 4915 - cod. ABI 08553.0

Iscritta all'Albo delle società cooperative nr. A164875.

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio–lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione, da parte del cliente, dell'abitazione principale. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti con le stesse finalità. In generale la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni, anche se talvolta può avere una durata superiore. E' assistito da una garanzia ipotecaria acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il cliente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

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.

Il finanziamento viene perfezionato sotto forma di "mutuo fondiario", di "mutuo ipotecario" o di "mutuo chirografario".

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui via siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo da rimborsare del precedente finanziamento, che quindi si sommerà a quello nuovo.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio–lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 29/9/1973, n. 601.

All'atto della stipula del contratto sono previste le seguenti spese a carico del mutuatario: spese d'istruttoria della pratica, spese per la perizia sul valore dell'immobile, spese notarili, spese per l'iscrizione ipotecaria, oneri fiscali. I relativi importi massimi, ad esclusione delle spese notarili, sono indicati nella successiva sezione "Condizioni economiche".

Allo scopo di determinare il valore dell'immobile offerto in garanzia è richiesta una perizia tecnica, redatta da un perito conosciuto e gradito alla Banca.

Informazioni generali su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o su altri sussidi pubblici correnti possono essere reperite sul sito internet del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.it) o rivolgendosi all'ufficio Area Crediti della Banca.

Può essere prevista una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

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 (ad esempio, il tasso Euribor o il tasso BCE) 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.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di una giusta causa, possa modificare nel corso del rapporto il tasso di interesse e le altre condizioni economiche applicate al cliente.

Per le caratteristiche specifiche e le condizioni economiche delle diverse tipologie di mutuo, si rinvia ai fogli informativi dei singoli prodotti.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bccflumeri.it.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

riferito ad un mutuo fondiario di euro 50.000,00 della durata di 2 anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 5,00%

TAEG 6,04%

riferito ad un mutuo fondiario di euro 50.000,00 della durata di 2 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del 3,900%

TAEG 4,88%

riferito ad un mutuo fondiario di euro 50.000,00 della durata di 2 anni, con rata mensile, a tasso fisso del 5,00% per il primo anno e a tasso variabile del 5,50% a partite dal secondo anno.

TAEG 6,18

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore puramente esemplificativo**, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, ad esempio le spese notarili, gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva (che è già inclusa nel TAEG) e le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore di stima dell'immobile
	Durata minima	anni 2
	Durata massima	anni 15
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).
TASSI MASSIMI	MUTUI A TASSO FISSO	
	Tasso di interesse nominale annuo	6,25%
	Parametro di riferimento	***
	Spread	***
	Tasso di interesse di preammortamento	idem
	Tasso di mora	maggiorazione 2 punti
	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE	
	Parametro di indicizzazione	Tasso BCE Il tasso di interesse è variato a decisione BCE
	Spread	2,75%
	Tasso minimo	3,00%
	Tasso massimo	non previsto
	Tasso di interesse di preammortamento	idem
	Tasso di mora	maggiorazione 2 punti
	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
	Parametro di indicizzazione	EURIBOR 6 MESI Il tasso di interesse è variato con decorrenza 01.01 e 01.07 di ciascun anno, sulla base dell'andamento del parametro rilevato dal quotidiano "IL SOLE 24 ORE" o fonte equivalente
	Spread	2,35 punti
	Tasso minimo	3,00%
	Tasso massimo	non previsto

Tasso di interesse di preammortamento	idem
Tasso di mora	maggiorazione 2 punti
MUTUI A TASSO MISTO	
Tasso di interesse nominale annuo fisso (iniziale)	6,25%
Tasso di interesse nominale annuo variabile (per il quale è possibile optare nel termine contrattualmente convenuto)	EURIBOR 6 MESI + 5 punti TUR BCE + 4,75 punti Il tasso di interesse è variato con decorrenza mensile, trimestrale, semestrale, annuale, sulla base dell'andamento del parametro riferito all'Euribor. Nel caso del TUR BCE, la variazione decorre dalla data di regolamento stabilita con decisione del Consiglio direttivo della BCE.
Tasso minimo	3,00%
Tasso massimo	non previsto
Oneri connessi all'esercizio dell'opzione	***
Tasso di interesse di preammortamento	idem
Tasso di mora	maggiorazione 2 punti

SPESE MASSIME	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,50% dell'importo concesso con min. € 50,00 e max. € 9.000,00
		Perizia tecnica	Min. € 250,00 e max € 400,00
		Altro	recupero costi sostenuti
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	***
		Incasso rata	Max € 8,00
		Spese per altre comunicazioni, ad eccezione di quelle concernenti variazioni unilaterali → in forma cartacea → on line	€ 10,00 ***
		Variazione/restrizione di ipoteca	***
		Accollo mutuo	Max € 300,00
		Sospensione pagamento rate	***
		Altro	recupero costi sostenuti

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale, annuale

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (PER I MUTUI A TASSO FISSO)
(Fonte**)

Parametro di riferimento	Data	Valore
	
	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE) (Fonte Il Sole 24 Ore)

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Tasso BCE	07.04.2011	1,250

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
EURIBOR 6 MESI	31.12.2010	1,224
EURIBOR 3 MESI	31.03.2011	1,256
EURIBOR 1 MESE	31.03.2011	0,981

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

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 (m-bis)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi
5,00%	24	€ 4.387,14	€ 4.434,25	€ 4.340,31
5,00%	36	€ 2.997,09	€ 3.058,65	€ 2.936,28
5,00%	48	€ 2.302,93	€ 2.372,56	€ 2.234,57
5,00%	60	€ 1.887,12	€ 1.962,26	€ 1.813,79
5,00%	72	€ 1.610,49	€ 1.689,86	€ 1.533,47

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui ipotecari, può essere consultato in filiale.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o	non obbligatoria
--	------------------

disoccupazione del cliente	
----------------------------	--

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Spese notarili	A seconda della tariffa del notaio scelto dal cliente
Assicurazione immobile	A seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di Assicurazione scelta dal cliente, di gradimento della banca
Imposta sostitutiva ex DPR 601/73	0,25% oppure 2% dell'importo, secondo le prescrizioni di legge
Tassa ipotecaria	***
Altro	***

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 15 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** a perfezionamento delle formalità per l'iscrizione ipotecaria, nell'ipotesi di mutuo fondiario o ipotecario; alla stipula, nel caso di mutuo chirografario.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 giorni senza pagare alcuna penale, compenso o 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.

Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovute.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca: via Olivieri snc 83040 Flumeri (AV), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- **Conciliatore Bancario Finanziario.** Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, 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.

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. E' più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	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.
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.
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 ipotecari, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.