

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Ragione sociale **Banca di Credito Cooperativo
La Riscossa di Regalbuto s.c.**

Sede legale **Via Dante, 135 - 94017 – Regalbuto (Enna)**

Tel.: **0935 911200** (centralino) - Fax: **0935 911250**

Email: **lariscossa@regalbuto.bcc.it** Sito internet: **www.bccregalbuto.it**

Registro delle Imprese della CCIAA di **Enna** n. **108**

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. **8954** - cod. ABI **8954.0**

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. **A158659**

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

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, da parte del cliente, dell'abitazione principale. In generale la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante 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 cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

La concessione del Mutuo ai tassi ed alle condizioni indicate per i Mutui CRM (per la definizione, si consulti la Legenda alla fine del presente FI) ha come presupposto la piena rispondenza delle garanzie ai criteri di mitigazione del Rischio di Credito esposti nelle vigenti Normative bancarie europee (Basilea2). Per maggiori dettagli, consultare la Legenda alla fine del presente documento.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE

Tale tipologia di mutuo è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) riguardante, appunto, i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Trattandosi di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aumento dell'importo della rata a carico del cliente.

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) 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.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

La banca può sciogliere il contratto per mancato o ritardato 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 fidejussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

Per saperne di più:

la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della Banca e sul sito della banca www.bccregalbuto.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO PER ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Tasso BCE	EURIBOR 6 mesi -365 gg	Tasso Fisso
4,23631 %	3,83252%	6,01988%
		Mutui CRM 5,81055%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese notarili per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di perizia e di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di €180.000,00 di durata pari a 180 mesi, con una periodicità di rata semestrale (cfr. tabella calcolo esemplificativo della rata).

	VOCI		COSTI		
			Mutuo a Tasso BCE	Mutuo a Tasso variabile	Mutuo a Tasso fisso
	Importo massimo finanziabile		Non previsto		
	Durata		Massimo 30 anni		
	Criterio di calcolo degli interessi		Anno Civile		
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Valore effettivo attuale 4,00%	Valore effettivo attuale 3,65%	Val. effettivo attuale 5,75% fino a 15 anni Val. effettivo attuale 5,90% oltre 15 anni Mutui CRM Val. effettivo attuale 5,55% fino a 15 anni Val. effettivo attuale 5,75% oltre 15 anni
	Parametro di indicizzazione		Tasso Banca Centrale Europea attualmente pari a 1,00%	Euribor - 6 mesi media mensile 365 giorni , rilevato sul SOLE 24 ORE all'inizio di ogni mese e riferito alla media del mese precedente. A tale Tasso viene attribuita decorrenza dal 1° giorno del mese. Attualmente pari a 1,15%	Non applicabile
	Spread		+ 3,00%	+ 2,50%	-
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari al tasso di interesse nominale annuo		
	Tasso di mora		2% in più del tasso di interesse nominale annuo		
SPESE	Spese stipula del contratto	Istruttoria	0,6% con un minimo di €150,00 ed un massimo di €900,00		
		Spese stipula fuori sede	Non previste		

Spese gestione del rapporto	Recupero spese erogazione	€0,00
	Altre spese iniziali	Non previste
	Gestione pratica	Non previste
	Invio comunicazioni	€1,50
	Variazione / restrizione ipoteca	€0,00
	Accollo mutuo	€0,00
	Sospensione pagamento rate	Gratuita
	Imposta sostitutiva DPR 601/73	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata.
	Spese per avvisi	€1,50
	Spese per estinzione anticipata	Non applicabile
	Spese per decurtazione	Non applicabile
	Recupero spese incasso rata Rata fino a €60,00 da €60,01 fino a €500,00 Rata oltre	€1,00 €3,00 €5,00
	Recupero spese rata	€0,00
	Spese aggiuntive rata in mora	1% con un minimo di €7,75 ed un massimo di €15,50
	Spese 1° sollecito	€2,00
Spese 2° sollecito	€2,00	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante, variabile al variare del Tasso
	Periodicità delle rate	Mensile/trimestrale/semestrale/annuale

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 tutte le filiali della Banca o sul sito www.bccregalbuto.it.

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

	Tasso Riferimento EURIBOR 6 mesi-365gg	Tasso Riferimento BCE
Data	Valore	Valore
01.10.2010	1,153%	1,00%
01.09.2010	1,164%	1,00%
01.08.2010	1,110%	1,00%

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 Riferimento BCE

Tasso interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata semestrale per un capitale di €180.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,00%	15	€8.036,99	€9.183,47	€6.974,66
4,00%	20	€6.580,03	€7.787,23	€5.482,01
4,00%	25	€5.728,18	€6.995,79	€4.592,29

Tasso Riferimento EURIBOR 6 mesi-365gg

Tasso interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata semestrale per un capitale di €180.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,65%	15	€7.844,89	€8.976,95	€6.797,69
3,65%	20	€6.379,77	€7.568,47	€5.301,63
3,65%	25	€5.519,49	€6.765,12	€4.408,02

Tasso fisso

Tasso interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata semestrale per un capitale di €180.000,00
5,75%	15	€9.035,70
5,90%	20	€7.724,41
5,90%	25	€6.929,52

Tasso fisso Mutui CRM

Tasso interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata semestrale per un capitale di €180.000,00
5,55%	15	€8.918,40
5,75%	20	€7.630,66
5,75%	25	€6.830,66

SERVIZI ACCESSORI

VOCI	COSTI
Spese assicurative per rischio di morte per infortunio, su richiesta del Cliente, in base a Importo, durata e numero rate di finanziamento.	Valori per rata:
Spesa assicurativa = (importo mutuo/1000) * 0,7 * anni / n° rate	
Esempi:	
€12.000,00 a 5 anni rata mensile	€0,70
€25.000,00 a 5 anni rata semestrale	€8,75

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	Fino ad un massimo di €500,00; variabile per scaglione di capitale erogato
Adempimenti notarili	Importo previsto dalle tabelle notarili
Assicurazione immobile	Importo assicurato pari al Valore di ricostruzione stimato nella perizia tecnica

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	30 giorni (lavorativi)
Disponibilità dell'importo dalla delibera	30 giorni (lavorativi)

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno giorni: **1** pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all' **1%** del debito residuo. In caso di decurtazione del finanziamento, pagando un compenso onnicomprensivo non superiore all' **1%** sempre del debito residuo al momento della decurtazione.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

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 **0** giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto le è dovuto.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca: **via Dante n. 135 – 94017 – Regalbuto (EN)**, oppure all'indirizzo email uffreclami@regalbuto.bcc.it. L'Ufficio risponderà 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.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
CRM (Credit Risk Mitigation)	Le garanzie, oltre a fornire copertura del correlato rischio di credito, assumono particolare rilevanza per il contenimento degli “assorbimenti patrimoniali” derivanti dall’assunzione del rischio da parte della Banca. La circolare 263/2006 di Banca d’Italia (“Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche”), infatti, tratta il tema “garanzie” nel più ampio contesto delle “tecniche di attenuazione del rischio di credito”, altrimenti definito come “CRM”, ovvero “Credit Risk Mitigation” (Mitigazione del Rischio di Credito). In tale contesto la normativa individua le specifiche tipologie di garanzia riconosciute come CRM e introduce il concetto di “ammissibilità”, ovvero definisce i requisiti che le forme di CRM devono possedere al momento della loro acquisizione, e che devono essere mantenuti durante tutto il ciclo di vita delle stesse, ai fini della loro utilizzazione come attenuazione del rischio cui esse si riferiscono: sul rischio di credito “attenuato” vengono infatti calcolati i relativi requisiti patrimoniali.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull’ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L’imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell’ammontare del finanziamento negli altri casi.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Tasso EURIBOR	L’ EURIBOR (acronimo di EURO Inter Bank Offered Rate , <i>tasso interbancario di offerta in euro</i>) è un tasso di riferimento, calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee.
Tasso BCE	Il tasso ufficiale di riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) è un tasso, fissato dalla Banca Centrale, che si applica alle operazioni di rifinanziamento nei confronti del sistema bancario e finanziario.
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>	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 costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo. La rata può subire variazioni solo al variare del tasso di interesse.
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 relativo ai mutui a tasso fisso / variabile, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
--------------------------------------	--

**Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti**

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.