

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

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

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

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: fideiussioni 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 del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno 7 volte, anche non consecutive. A tal fine, costituisce ritardato pagamento anche quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

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. 601 del 29/09/1973.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale TAEG (per maggiori dettagli, consultare la Legenda alla fine del presente documento).

La concessione del Mutuo ai tassi ed alle condizioni indicate 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.

Il cliente, all'atto della richiesta, può indicare, come destinazione del finanziamento:

- acquisto di immobile
- copertura di esigenze di liquidità legate alla propria attività.

ADEGUATEZZA

Il presente Prodotto è stato attentamente valutato ai fini dell'adeguatezza, sulla base degli elementi di strutturazione.

In esito, è stato classificato *manifestamente adatto alla generalità della Clientela*.

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.

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

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 PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO CRM TASSO FISSO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

6,01538 %

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

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 €100.000,00 di durata pari a 180 mesi, con una periodicità di rata mensile (cfr. tabella calcolo esemplificativo della rata).

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dei beni ipotecati, aumentato al 100% in presenza di garanzie aggiuntive	
	Durata	Massimo 30 anni	
	Criterio di calcolo degli interessi	Anno Civile	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Valore effettivo attuale 5,55% per mutui con durata fino a 15 anni Valore effettivo attuale 5,75% per mutui con durata oltre 15 anni	
	Tasso di interesse di preammortamento	Valore effettivo attuale 5,55% per mutui con durata fino a 15 anni Valore effettivo attuale 5,75% per mutui con durata oltre 15 anni	
	Tasso di mora	2,00% in più del tasso di interesse nominale annuo	
SPESE	Spese stipula del contratto	Istruttoria	0,60% con un minimo di €150,00 ed un massimo €900,00
		Spese stipula fuori sede	Non previste
		Recupero spese erogazione	€0,00
		Altre spese iniziali	Non previste
	Spese gestione del rapporto	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, 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.
	Spese per avvisi	€1,50
	Spese estinzione anticipata ¹	1,00% del debito residuo
	Spese per decurtazione ¹	1,00% del debito residuo
	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	1,00% 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
	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.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

¹ La presente commissione non verrà applicata qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'Art. 7 della Legge 40/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI/Consumatori siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata mensile per un capitale di €100.000,00
6,40%	15	€ 865,62
6,60%	20	€ 751,47
6,60%	25	€ 681,47

SERVIZI ACCESSORI

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

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 omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all' **1%** del debito residuo. In caso di decurtazione del finanziamento, pagando un compenso omnicomprensivo 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 la 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.
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.
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, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca 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%.