

Foglio Informativo relativo al

MUTUO GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO, LA COSTRUZIONE O LA RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Aggiornato al **01.01.2012**

Informazioni sulla Banca

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VI) S.C.

via Matteotti, 47 – 36026 Pojana Maggiore (VI)

tel.: 0444/798411 – fax: 0444/798499

e-mail: info@bccvicentino.it; sito Internet: www.bccvicentino.it

Codice ABI: 8732.0

Iscritta all'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 2391.10

Iscritta all'Albo Cooperative al n. A160525

Registro delle imprese di Vicenza e P. Iva n. 00152400248

Swift: CCVIIT22

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, Fondo Nazionale di Garanzia (art. 62, comma 1 D. Lgs. 23.07.1996, n. 415), Fondo di Garanzia dei Portatori di Titoli Obbligazionari emessi da Banche appartenenti al Credito Cooperativo

Che cos'è il mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione 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.

Mutuo fondiario

Con il contratto di mutuo fondiario la Banca consegna alla Parte Mutuataria una somma di denaro, con impegno della Parte Mutuataria medesima di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento di durata medio - lunga (superiore ai 18 mesi); il prestito è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili. 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 garanzie integrative (fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione etc.). Nel caso in cui preesistano garanzie ipotecarie il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Il mutuo fondiario consente alla Parte Mutuataria di godere di onorari notarili ridotti alla metà; la durata medio - lunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.

I tipi di mutuo 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 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.

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.bccvicentino.it.

Condizioni economiche

Quanto può costare il mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000, di durata pari a 120 mesi, con una periodicità della rata mensile, un tasso pari al 5,750%, spese di istruttoria € 250, spese di incasso rata € 2,50, spese di perizia € 200 e imposta sostitutiva (0,25% secondo prescrizione di legge).

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	6,12%
--------------------------------------	-------

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

Voci	Mutuo TV Euribor	Mutuo TV BCE
Importo finanziabile, minimo	40.000 €	40.000 €
Durata (mesi), minimo	60	60
Criterio di calcolo degli interessi	anno civile	anno civile
Periodicità revisione del tasso	a scadenza della rata	a scadenza della rata
Valuta erogazione	giorno stipula	giorno stipula
Tassi		
Tasso di interesse nominale annuo	5,750%	5,500%
Tasso di interesse effettivo annuo	5,904%	5,641%
Parametro di indicizzazione	media mensile del tasso Euribor 3/6 mesi del mese antecedente quello di inizio della nuova rata di ammortamento, arrotondato all'ottavo di punto superiore. Valore all' 01/01/2012: 1,75 %	tasso BCE: tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea. Valore all' 01/01/2012: 1,00%
Spread	4,00	4,50
Tasso di interesse di preammortamento	stesso tasso ammortamento	stesso tasso ammortamento
Tasso annuo contrattuale minimo applicato (cosiddetto "tasso floor"), non inferiore al	3,50%	3,50%
Tasso annuo per il calcolo degli interessi di mora, in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora, fatto salvo il rispetto del parametro fissato ai sensi della legge sull'usura (senza capitalizzazione periodica), punti	2,00	2,00
Spese		
Spese per la stipula del contratto		
Di istruttoria: % su importo mutuo/minimo	0,25%/250,00 €	0,25%/250,00 €
Imposta sostitutiva, % su importo erogato	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge
Commissione per mancato perfezionamento pratica di fido, % sulle spese di istruttoria / massimo	50%/350,00 €	50%/350,00 €
Diritto di brevità per richieste di mutuo urgenti (messa a disposizione delle somme entro 10 giorni dalla data di richiesta), importo massimo	100,00 €	100,00 €
Spesa per erogazione a s.a.l. (stato avanzamento lavori), per erogazione	100,00 €	100,00 €
Spesa aggiuntiva per contratti ipotecari stipulati presso notaio, minimo / massimo	100,00 €/500,00 €	100,00 €/500,00 €
Spese per la gestione del rapporto		
Per incasso rata	2,50 €	2,50 €
Spese per assenso cancellazione, accollo mutuo, rinnovo ipoteca, restrizione ipotecaria, riduzione valore ipoteca	250,00 €	250,00 €
Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata o affranco parziale - % sul debito residuo / minimo ⁽¹⁾	2,00%/65,00 €	2,00%/65,00 €
Penale per pagamento rate in ritardo	5,00 €	5,00 €
Commissione per invio sollecito di pagamento rate morose	8,00 €	8,00 €
Spese per ogni comunicazione ai sensi del D.L. 385/93	1,50 €	1,50 €

Periodicità di invio del documento di sintesi, salvo diversa opzione espressa dal titolare del rapporto	annuale	annuale
Commissioni per variazioni richieste dal cliente, importo massimo	100,00 €	100,00 €

⁽¹⁾ Al cliente non verrà applicata la presente commissione 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 L. 40 del 02/04/2007, 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.

Piano di ammortamento

Tipologia di ammortamento	francese	francese
Tipologia di rata	costante	costante
Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, annuale	mensile, trimestrale, annuale

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 08/1996), relativo agli sconfinamenti in assenza di fido, assimilabile alle operazioni di apertura di credito in conto corrente, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca (www.bccvicentino.it).

Ultime rilevazioni del parametro di riferimento

Parametro	Data	Valore
Tasso BCE	01/11/2011	1,500%
Tasso BCE	01/12/2011	1,250%
Tasso BCE	01/01/2012	1,000%
Euribor 6 mesi 365	01/11/2011	1,875%
Euribor 6 mesi 365	01/12/2011	1,750%
Euribor 6 mesi 365	01/01/2012	1,750%
Euribor 3 mesi 365	01/11/2011	1,625%
Euribor 3 mesi 365	01/12/2011	1,625%
Euribor 3 mesi 365	01/01/2012	1,500%

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 mutuo

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 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,750%	120	€ 1.100,19	€ 1.183,64	€ 1.020,37
5,750%	240	€ 704,58	€ 813,77	€ 603,81

La presente tabella non tiene conto dell'eventuale previsione di un tasso minimo. Qualora il tasso di interesse applicato sia pari o inferiore al tasso minimo contrattuale applicato ("cosiddetto tasso floor") la tabella relativa all'ipotesi di diminuzione è da non considerare.

Servizi accessori	Mutuo TV Euribor	Mutuo TV BCE
Polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia	a carico del mutuatario	a carico del mutuatario
Altre spese da sostenere	Mutuo TV Euribor	Mutuo TV BCE
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi.		
Recupero spese perizie di stima: % su importo mutuo/minimo	0,20%/200,00 €/500,00 €	0,20%/200,00 €/500,00 €
Spese notarili	Mutuo TV Euribor	Mutuo TV BCE
Costo di copertura assicurativa incendio immobile	come da tariffario notarile obbligatoria, a carico del mutuatario	come da tariffario notarile obbligatoria, a carico del mutuatario
Tempi di erogazione	Mutuo TV Euribor	Mutuo TV BCE
Tempo di effettiva messa a disposizione delle somme erogate, dalla data di sottoscrizione del contratto, previo adempimento degli oneri di iscrizione ipotecaria e alla produzione della polizza assicurativa, a favore della Banca, per danni che dovesse subire l'immobile ipotecato	30 giorni	30 giorni
Tempo di effettiva messa a disposizione delle somme erogate nel caso di finanziamenti erogabili su stati avanzamento lavori, dal ricevimento della richiesta scritta del mutuatario, corredata dalla dichiarazione di avanzamento lavori e sottoscritta dal direttore dei lavori, previo adempimento delle condizioni contrattuali	30 giorni	30 giorni

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 10 giorni pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2,00% del debito residuo con un minimo, in caso di decurtazione del finanziamento, pari ad € 65,00.

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 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo Vicentino – Ufficio Reclami – c/o Direzione Generale, via Matteotti 47 – 36026 Pojana Maggiore (VI) – fax 0444/798499 – email: reclami@bccvicentino.it), 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.

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% della somma erogata. 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.
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.
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	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il

soluzione	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 chirografari per il credito al consumo, 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%.
-