



## 6 - FOGLIO INFORMATIVO

relativo a tutti i

mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo MONTE PRUNO di ROSCIGNO e di LAURINO – Soc. Coop.

Sede legale in ROSCIGNO (SA) – cap 84020 – via IV Novembre snc

Sede amministrativa in SANT'ARSENIO (SA) – cap 84037 – via Sottobraida snc

Tel.: 0975/398611 – Fax: 0975/398630

E mail [trasparenza@bccmontepruno.it](mailto:trasparenza@bccmontepruno.it) - sito internet [www.bccmontepruno.it](http://www.bccmontepruno.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di SALERNO n. 115469 - C. F. n. 00269570651

Iscritta all'Albo delle banche tenuto della Banca d'Italia n. 4673.0.0 - cod. ABI 08784.1

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159517.

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 GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale 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 o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il finanziamento viene perfezionato sotto forma di “mutuo fondiario” o di “mutuo ipotecario”.

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 vi 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](http://www.finanze.it)) o rivolgendosi all'ufficio Crediti presso le Filiali 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 saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della Banca.



## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

*riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di anni 10 (dieci), con rata MENSILE, al tasso nominale fisso del 6,08%*

**T.A.E.G. 6,53%**

*riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di anni 10 (dieci) con rata MENSILE, a tasso variabile inizialmente del 4,00%*

**T.A.E.G. 4,34%**

*riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di anni 10 (dieci), con rata MENSILE, a tasso FISSO del 5,00% per i primi 24 mesi e a tasso INDICIZZATO del 3,00% a partite dal 25° mese*

**T.A.E.G. 4,02%**

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 dei beni ipotecati;<br>- 100% del valore dei beni ipotecati, qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie, polizze assicurative, ecc.)                            |
|  | Durata minima<br>Durata massima     | anni 5 (cinque)<br>anni 15 (quindici)  |
|  | Modalità di calcolo degli interessi | Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni).<br>Se il tasso è indicizzato, gli interessi possono essere calcolati osservando il criterio dell'anno commerciale (360 giorni). |



|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>TASSI MASSIMI</b>   | <b>MUTUI A TASSO FISSO</b>   |   |
|  | Tasso di interesse nominale annuo<br><br>*In base all'IRS LETTERA rilevato il 1° giorno lavorativo del mese di stipula   | Durata 5 anni: 5,31 %*<br>Durata 10 anni: 6,08%*<br>Durata 15 anni: 6,40%*  |
|  | Parametro di riferimento   | IRS di periodo, legato alla durata del mutuo  |
|  | Spread   | + (più) 2,5 punti   |
|  | Tasso di mora  | Tasso di interesse nominale annuo + 2,00 (due) punti  |
|  | <b>MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE – T.O.R.P.</b>   |   |
|  | Parametro di indicizzazione<br><br><i>Attualmente pari al 1,00%, con decorrenza 13/05/2009</i>   | Tasso BCE, denominato anche TORP (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)<br><br>Il tasso di interesse è variato con la decorrenza della variazione come comunicato dalla BCE e rilevabile sul sito internet della BCE |
|  | Spread   | + 4,00 (quattro) punti  |
|  | Tasso di mora  | Tasso di interesse nominale annuo + 2,00 (due) punti  |
|  | <b>MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR</b>   |   |
| Parametro di indicizzazione<br><br>Il valore del <i>parametro EURIBOR 6 MESI – MEDIA 365 – media mese precedente</i> viene rilevato dal <b>quotidiano “Il Sole 24 Ore”</b> .<br><br>Il valore di tale parametro, al 01/01/2010, quale media mese di dicembre 2009, è pari al 1,01% | EURIBOR 6 MESI – MEDIA 365 – media mese precedente<br><br>Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio decorrenza, sulla base dell'andamento del parametro riferito alla media del mese precedente. |   |



|  |  |
|--|--|
| Spread   | + 3,00 (tre) punti   |
| Tasso di mora  | Il tasso di interesse è variato con la decorrenza della variazione come comunicato dalla BCE e rilevabile sul sito internet della BCE  |
| <b>MUTUI A TASSO MISTO</b>   |  |
| Tasso di interesse nominale annuo fisso (iniziale)   | 6,00%  |
| Tasso di interesse nominale annuo variabile, a decorrere dal 25° mese successivo alla stipula.<br><br><b>Il parametro di indicizzazione è scelto alla stipula del contratto.</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- EURIBOR 6 MESI – MEDIA 365 – MEDIA MESE PRECEDENTE + 3,00 punti.</li></ul> <p>Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio decorrenza, sulla base dell'andamento del parametro riferito alla media del mese precedente.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- TASSO BCE - TORP + 4,00 punti.</li></ul> <p>Il tasso di interesse è variato con la decorrenza della variazione come comunicato dalla BCE e rilevabile sul sito internet della BCE</p> |
| Tasso di mora  | Il tasso di interesse è variato con la decorrenza della variazione come comunicato dalla BCE e rilevabile sul sito internet della BCE  |

|                      |                                    |                  |   |
|----------------------|------------------------------------|------------------|---|
| <b>SPESE MASSIME</b> | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria      | 0,50% del valore nominale erogato, minimo € 25,00 – massimo € 250,00    |
|                      |                                    | Perizia tecnica  | 0,50% del valore nominale erogato, minimo € 350,00 – massimo € 1.000,00 |
|                      |                                    | <i>Altro</i>     | Non previsto  |
|                      | gestione                           | Gestione pratica | Non previsto  |



|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
|                              | Incasso rata<br>→ con addebito automatico in conto corrente<br>→ con pagamento per cassa | euro 1,55<br>euro 1,55                    |
|                              | Invio comunicazioni<br>→ in forma cartacea<br>→ on line                                  | euro 2,80<br>euro 2,80                    |
|                              | Variazione/restrizione di ipoteca  | Non previsto                              |
|                              | Accollo mutuo  | Non previsto                              |
|                              | Sospensione pagamento rate   | Non previsto                              |
|                              | Assicurazione immobile – premio unico anticipato   | 0,23% del valore dell'immobile assicurato |
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | Tipo di ammortamento   | FRANCESE                                  |
|                              | Tipologia di rata  | COSTANTE                                  |
|                              | Periodicità delle rate   | MENSILE                                   |

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (PER I MUTUI A TASSO FISSO) IRS – EURIRS** (*Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap*)  
(Fonte Il Sole 24 ore)

| Parametro di riferimento | Data       | Valore 5 anni | 10 anni | 15 anni |
|--------------------------|------------|---------------|---------|---------|
| IRS                      | 04/01/2010 | 2,81          | 3,58    | 3,90    |
| IRS                      | 01/12/2009 | 2,65          | 3,42    | 3,78    |

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

| Parametro di indicizzazione | Data       | Valore |
|-----------------------------|------------|--------|
| Tasso BCE – T.O.R.P.        | 08/04/2009 | 1,25%  |
| Tasso BCE – T.O.R.P.        | 13/05/2009 | 1,00%  |

| Parametro di indicizzazione                        | Data       | Valore |
|--|------------|--------|
| EURIBOR 6 MESI – MEDIA 365 – media mese precedente | 01/01/2010 | 1,010% |
| EURIBOR 6 MESI – MEDIA 365 – media mese precedente | 01/12/2009 | 1,008% |

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

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (mesi) | Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi |
|------------------------------|---------------------------------|--|--|---|
| 4,00%                        | 60                              | € 1.841,65   | € 1.915,47   | € 1.769,48  |
| 4,00%                        | 120                             | € 1.012,45   | € 1.100,90   | € 928,46  |
| 4,00%                        | 180                             | € 739,69   | € 837,46   | € 649,02  |

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 e sul sito internet [www.bccmontepruno.it](http://www.bccmontepruno.it).

#### SERVIZI ACCESSORI

|   |              |
|---|--------------|
| Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente | Non previsto |
|---|--------------|

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| Spese notarili         | secondo la Tariffa notarile   |
| Assicurazione immobile | Contro danni di incendio, caduta di fulmine e scoppio: secondo le tariffe applicate dalla compagnia di assicurazione, di norma determinate secondo il valore del bene assicurato.<br>0,23% del valore dell'immobile |
| Imposta sostitutiva    | 0,25% oppure 2% della somma erogata   |
| Tassa ipotecaria       | secondo la Tariffa prevista   |



## TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria** (o): entro 35 (trentacinque) giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo** (p): entro 5 (cinque) giorni dalla data di iscrizione dell'ipoteca.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 5 (cinque) 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 dovutole.

### 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 5 (cinque) giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca, Via Sottobraida, snc – 84037 SANT'ARSENIO (SA), 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](http://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](http://www.conciliatorebancario.it).

## LEGENDA (q)

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   | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale  |



|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| annuo                                | 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. |