

## Foglio Informativo

# MUTUO IPOTECARIO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Terra d'Otranto Società Cooperativa.

Sede Legale: via Cesare Battisti, 27 – 73041 Carmiano (Lecce)

Sede Amministrativa: viale G. Leopardi, 73 - 73100 Lecce

Tel. 0832/375111 – FAX 0832/375300

E-mail: [info@terradotranto.bcc.it](mailto:info@terradotranto.bcc.it); Sito internet: [www.bccterradotranto.it](http://www.bccterradotranto.it)

Registro delle imprese della CCIAA di Lecce n. 2023

Iscritta all'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 4552 - cod. ABI 08445-9

Iscritto all'Albo delle società cooperative n.A185977

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

### CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 15 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.

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 o variabile. Le rate sono generalmente mensili.

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.

### 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 BCE) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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.

## Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

### Rischio di tasso

Tasso fisso - Il mutuo ipotecario a tasso fisso presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l’impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

Tasso indicizzato (“tasso variabile”) - Il mutuo ipotecario a tasso indicizzato, cioè agganciato all’andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell’impegno finanziario richiesto 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 filiali e sul sito ([www.bccerradotrantato.it](http://www.bccerradotrantato.it)) della Banca di Credito Cooperativo di Terra d’Otranto.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO (IRS 10 anni)

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata di un mese

**7,840 %**

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

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE (Media Euribor 3M in uso c/o BCC)

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata di un mese

**6,141 %**

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

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO BCE (tasso utilizzato esclusivamente per finanziamenti destinati alla 1<sup>a</sup> abitazione)

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata di un mese

**6,828%**

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

	<b>VOCI</b>	<b>Tasso fisso</b>	<b>Tasso variabile</b>	<b>Tasso variabile</b>
	<b>Durata massima</b>	20 anni	20 anni	20 anni
	<b>Criterio di calcolo degli interessi</b>	Anno commerciale		
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	IRS pari durata mutuo + spread  Sino a 5 anni: spread 4,75 Sino a 10 anni: spread 5,00 Sino a 15 anni: spread 5,25 Sino a 20 anni: spread 6,00  <b>Ipotesi di tasso alla data del 20.12.2011</b> IRS 10 anni pari a 2,45% + 5,00 punti percentuali = 7,45%	Media Euribor 3M in uso c/o BCC <sup>1</sup> + spread  Sino a 5 anni: spread 4,00 Sino a 10 anni: spread 4,25 Sino a 15 anni: spread 4,50 Sino a 20 anni: spread 5,00  <b>Ipotesi di tasso alla data del 20.12.2011</b> Media Euribor 3M in uso c/o BCC <sup>1</sup> pari a 1,60% +4,25 punti percentuali = 5,85%	Tasso BCE + spread  Sino a 5 anni: spread 5,25 Sino a 10 anni: spread 5,50 Sino a 15 anni: spread 5,75 Sino a 20 anni: spread 6,25  <b>Ipotesi di tasso alla data del 20.12.2011</b> BCE pari a 1,00% +5,50 punti percentuali = 6,50%
	<b>Parametro di indicizzazione/riferimento</b>	IRS (Interest Rate Swap) relativo alla quotazione "Lettera" riferito alla durata del mutuo da rilevare il giorno della stipula e relativo all'ultimo giorno utile precedente.	Media Euribor 3M in uso c/o BCC <sup>1</sup>	BCE
	<b>Spread</b>	Sino a 5 anni: spread 4,75 Sino a 10 anni: spread 5,00 Sino a 15 anni: spread 5,25 Sino a 20 anni: spread 6,00	Sino a 5 anni: spread 4,00 Sino a 10 anni: spread 4,25 Sino a 15 anni: spread 4,50 Sino a 20 anni: spread 5,00	Sino a 5 anni: spread 5,25 Sino a 10 anni: spread 5,50 Sino a 15 anni: spread 5,75 Sino a 20 anni: spread 6,25
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	uguale al tasso nominale annuo	uguale al tasso nominale annuo	uguale al tasso nominale annuo
	<b>Tasso di mora</b>	Tasso del contratto al momento della mora + 2 punti (comunque non superiore al tasso usura vigente)	Tasso del contratto al momento della mora + 2 punti (comunque non superiore al tasso usura vigente)	Tasso del contratto al momento della mora + 2 punti (comunque non superiore al tasso usura vigente)

<sup>1</sup> Risultante dalla media aritmetica semplice dei tassi giornalieri EURIBOR a tre mesi, applicati per valute comprese nei primi due mesi di ciascun trimestre solare con validità per il trimestre solare successivo, rilevati sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Il tasso così determinato verrà arrotondato all'occorrenza al decimo di punto superiore.

La revisione del tasso verrà effettuata automaticamente, con periodicità trimestrale, secondo i criteri sopra espressi.

<b>SPESE</b>	<b>Spese per informati va precontrattuale</b>	Spese per consegna copia contratto idonea per la stipula	Gratuita dal momento in cui viene fissata la data di stipula
		Spese testo contratto e preventivo con condizioni economiche	Gratuito
	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria pratica mutuo <b>prima casa</b>	1,00% dell'importo finanziato fino ad € 100.000,00 oltre tale importo si applica lo 1,50% dell'importo finanziato.
		Istruttoria pratica	2,00% dell'importo finanziato
		Visure ipocatastali	€ 70 ciascuna
		Visure crif	€ 25 ciascuna
		Imposta sostitutiva	<b>0,25%</b> sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - Acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale; - Destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. <b>2,00%</b> sull'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Incasso rata: con addebito in conto per cassa	€ 2,00 € 3,50
		Recupero spese per sollecito di pagamento	Le spese saranno adeguate e proporzionate ai costi effettivamente sostenuti dalla banca
		Eventuali spese per attività di esazione a domicilio	€ 55,00 (per € 500,00 o frazione di € 500,00)
		Comunicazioni periodiche (art. 119 TUB)	€ 2,70
		Spese per invio comunicazioni come per legge (art. 127-bis TUB)	€ 0,00
		Accollo mutuo	Uguale spese istruttoria
		Spese per eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale	Rimborso spese
		Spese per eventuale riduzione/trasferimento ipoteca	Uguale spese istruttoria
Avviso scadenza rate		€ 3,50	
Avviso pagamento rate scadute		€ 3,50	

		Rilascio certificazione interessi passivi	€ 5,00
		Polizza assicurativa a fronte dei rischi morte o invalidità permanente per infortunio (annuale)	€ 10,00
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul capitale anticipatamente corrisposto) *	3%
		Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento *	3%
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		Alla francese
	Tipologia di rata		Costante posticipata
	Periodicità della rata		Mensile/Semestrale

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO/INDICIZZAZIONE

Data	Valore IRS 10 anni	Media Euribor 3M in uso c/o BCC <sup>1</sup>	Tasso BCE
09/02/2011	3,53 %	1,10 %	1,00 %
22/06/2011	3,35 %	1,10 %	1,25 %
20/12/2011	2,45 %	1,60 %	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 DEL MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per	Se il tasso di interesse	Se il tasso di interesse diminuisce
--------------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------	-------------------------------------

\* 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.

applicato		(anni)	€100.000,00 di capitale	aumenta del 2% dopo 2 anni	del 2% dopo 2 anni
Media Euribor 3M in uso c/o BCC	5,85%	10	€ 1.102,69	€ 1.205,36	€ 1.005,34
Tasso BCE	6,50%	10	€ 1.135,48	€ 1.239,86	€ 1.036,38

Il **Tasso effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso tutte le filiali e sul sito ([www.bccterradotrant.it](http://www.bccterradotrant.it)) della Banca di Credito Cooperativo di Terra d'Otranto.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

<b>Perizia</b>	a spese del cliente, che può scegliere uno dei periti di fiducia della Banca
<b>Assicurazione immobile</b>	a cura e spese del cliente

Imposte ipotecarie come per legge a spese del cliente.

### TEMPI DI EROGAZIONE

<b>Durata istruttoria</b>	Max 45 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione completa
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Appena dopo l'iscrizione dell'ipoteca e la produzione di polizza assicurativa per danni relativi agli immobili ipotecati.

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' 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 pagando unicamente un compenso omnicomprendente stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3 % del capitale anticipatamente corrisposto.

#### ESEMPIO

Capitale restituito anticipatamente di € 1.000  
 Compenso per estinzione anticipata: 3%  
 $1.000 \times 3/100 = € 30$

#### 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.

### **Diritto di recesso spettante al cliente e all'intermediario**

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi, prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare per iscritto al cliente la variazione con un preavviso minimo di 30 giorni. La variazione si intende approvata se il cliente non recede entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Il cliente può porre fine, ridurre o estinguere l'affidamento concesso, in qualsiasi momento, con preavviso di 15 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta.

La banca può porre fine, ridurre o estinguere l'affidamento concesso, in qualsiasi momento, con preavviso di 15 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta.

La banca può porre fine al contratto con un preavviso di 3 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, se il cliente:

- o diviene insolvente;
- o diminuisce le garanzie date;
- o si trova in condizioni che – incidendo sulla sua situazione patrimoniale, finanziaria o economica pongono in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca.

Il cliente è tenuto al pagamento di quanto dovuto al momento dello scioglimento del contratto o della riduzione dell'affidamento concesso.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Il tempo massimo di chiusura del rapporto è di n° 15 giorni lavorativi.

### **Mezzi di tutela stragiudiziale di cui la clientela può avvalersi**

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, per lettera raccomandata a/r (Ufficio Reclami - V.le G. Leopardi, 73 73100 Lecce) o inviando una richiesta e-mail all'indirizzo [reclami@terradotranto.bcc.it](mailto:reclami@terradotranto.bcc.it).

La banca è obbligata a rispondere entro 30 giorni. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

1. Arbitro bancario e finanziario (ABF)
  - o Controversie relative ad operazioni e servizi bancari e finanziari, che rivestono un valore non superiore a 100.000 euro, con esclusione dei servizi di investimento.
  - o Controversie aventi ad oggetto l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà indipendentemente dal valore del rapporto al quale si riferiscono.
  - o Controversie in materia di bonifici transfrontalieri, fermo restando quanto previsto dal D.M. 13 Dicembre 2001, n° 456, emanato in attuazione del D.Lgs. 28 luglio 2000, n° 253.

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.

2. Ombudsman – Giurì Bancario
  - o Controversie relative a servizi di investimento.
  - o Controversie relative a bonifici transfrontalieri.
3. Conciliatore Bancario e Finanziario
  - o Controversie relative alle materie attinenti l'operatività degli intermediari, bancari e finanziari.

Per ulteriori informazioni inerenti all'Ombudsman-Giurì Bancario ed al Conciliatore Bancario e Finanziario si può consultare il sito: [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) o chiedere alla banca.

## 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, 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 (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.
Preammortamento	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
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.
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

	<p>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.</p>
--	---