

## Foglio informativo relativo al Mutuo Ipotecario

### Sezione I - Informazioni sulla Banca

#### **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASIANO - PISTOIA**

*Sede legale:* Via di Masiano, 6/a - 51030 Masiano - Pistoia

*Sede amministrativa:* Via di Masiano, 6/a - 51030 Masiano - Pistoia

*Sito internet:* [www.bccmasiano.it](http://www.bccmasiano.it)

*e-mail:* [bccmasiano@bccmasiano.it](mailto:bccmasiano@bccmasiano.it)

*Cod. ABI:* 08639

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n.:2297-00 - Iscritta all'Albo delle Società Cooperative, Sezione Cooperative a mutualità prevalente al n.: A162105

*Registro delle imprese di Pistoia n :* 0009066047

*Capitale sociale:* 523.498,00 euro al 31/12/2007

*Riserve:* 24.850.252,00 euro al 31/12/2007

*Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo nazionale di garanzia ex art. 59 del D.Lgs. n. 58/1998.*

### Sezione II - Caratteristiche e rischi tipici del servizio

#### **Struttura e funzione economica**

Il mutuo ipotecario è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca su immobili. Il rimborso avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto. L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato. In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

## **Principali rischi (generici e specifici)**

Possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche applicate al rapporto, ove contrattualmente previsto. Impossibilità di beneficiare delle eventuali variazioni, verificatesi nell'ambito del mercato bancario, dei tassi al ribasso qualora il prestito non sia a tasso indicizzato. Possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutuo a tasso indicizzato, in aumento rispetto al tasso iniziale. Variabilità del tasso di cambio, qualora il mutuo sia espresso in valuta estera (p. es.: dollari USA; yen giapponesi; etc.)

<b>Sezione III - Condizioni economiche del servizio</b>
---

*Tasso annuo massimo di preammortamento: 8,15% (IRS 5Y + 3,5) L'IRS 5Y AL 03/11/2008 QUOTAVA 3,97%*

*Tasso annuo massimo di preammortamento indicizzato: 7,65 % Euribor 3 Mesi + 3,5 punti (spread),*

*L'Euribor 3 Mesi al 03/11/2008 quotava 5,05%*

*Tasso di interesse annuo massimo 8,15% (IRS 5Y + 3,5) L'IRS 5Y al 03/11/2008 quotava 3,97%*

*Tasso di interesse annuo massimo indicizzato: 7,65% Euribor 3 Mesi + 3,5 punti (spread),*

*L'Euribor 3 Mesi al 03/11/2008 quotava 5,05%*

*Criterio di indicizzazione: media Euribor 3 mesi trimestre precedente*

*Periodicità di revisione per operazioni a tasso indicizzato: trimestrale*

*Tasso annuo massimo per interessi di mora: 2 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora*

*Penale ritardo pagamento: 2% dell'importo della rata*

*Modalità di calcolo degli interessi: formula matematica i cui elementi sono rappresentati dall'ammontare del capitale maturato, dal tempo di durata del rimborso secondo l'anno civile e dalla misura del tasso di interesse.*

*Importi massimi di spese e commissioni:*

- per erogazione € 500,00
- per istruttoria € 0,00
- per perizia valore immobile o opera da erigere: a carico del cliente

- per comunicazioni (comprese quelle periodiche ex art. 119 D.Lgs. 385/93) oltre rimborso spese postali: € 5,00
- rimborso delle imposte (di registro, di bollo, ipotecarie e catastali), nella misura tempo per tempo legislativamente prevista, oppure, in caso di durata superiore ai 18 mesi, rimborso dell'imposta sostitutiva ex art. 15 dpr 601/73 (attualmente, 0,25% dell'importo erogato): a carico del cliente
- rimborso spese per informazione precontrattuale (ove richiesta): € 5,00
- per avviso scadenza rate oltre rimborso spese postali : € 1,50
- per incasso rata : € 1,85
- per rilascio certificazione interessi passivi: € 25,00
- per estinzione anticipata o rimborso parziale calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto : 2%

Per i contratti di mutuo (ipotecario o chirografario) immobiliare destinati all'acquisto della prima casa stipulati dal 02/02/2007 e all'acquisto, costruzione ristrutturazione di immobile da adibire ad abitazione principale o secondaria o attività professionale stipulati da persone fisiche dal 02/04/2007, è previsto l'azzeramento delle clausole penali per estinzione anticipata.

- per rinegoziazione tasso: € 105,00
- per assicurazione sui beni offerti in garanzia: a carico del cliente
- per cancellazione ipoteca: a carico del cliente

*ISC (indicatore sintetico di costo), in caso di interesse non indicizzato: 6,27% calcolato su capitale figurativo di € 50.000,00 per la durata di anni 5, con rata mensile al tasso 5,5%*

*ISC (indicatore sintetico di costo), in caso di interesse indicizzato: 4,85% calcolato su capitale figurativo di € 50.000,00, per la durata del finanziamento di anni 5, con rata mensile al tasso 4,15%*

Sezione IV - Sintesi delle clausole contrattuali che regolano il servizio relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il cliente.

**Portabilità dei finanziamenti ed estinzione anticipata dei mutui (cd. Decreto Bersani bis):** la cd. portabilità dei finanziamenti, introdotta dall'articolo 8 del Decreto Legge 7/2007, convertito con modificazioni con legge 40/2007, è volta ad agevolare il trasferimento di un finanziamento da un intermediario (bancario o finanziario) ad un altro, permettendo così al debitore, con la stipula di un mutuo con il nuovo intermediario, l'**accesso a condizioni** (ad esempio: tasso, durata, ecc.) **migliori rispetto a quelle**

**originariamente pattuite** con il precedente finanziatore. Ciò trova realizzazione attraverso l'istituto della surrogazione per volontà del debitore di cui all'art. 1202 c.c., che si attua con il concorso di due atti aventi data certa:

- un mutuo di scopo, finalizzato a fornire la provvista necessaria al mutuatario per l'estinzione del precedente finanziamento ed in cui sia specificamente indicata tale finalità;

- una quietanza, che attesti l'avvenuto pagamento e che menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento, che il creditore non può rifiutarsi di inserire, ove ciò sia richiesto espressamente dallo stesso debitore.

Inoltre, al fine di agevolare il ricorso a tale istituto, la normativa pone agli intermediari il **divieto di addebitare spese** (ad esempio spese per istruttoria e per gli accertamenti catastali), **commissioni o penali** che, in qualsiasi modo, possano penalizzare l'attività del debitore, dovendosi considerare nulle tutte le eventuali clausole che prevedessero tali oneri.

Infine la portabilità **non comporta il venir meno dei benefici fiscali**; tutti gli atti necessari per la sua esecuzione sono esenti dall'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 601/1973 e dalle altre imposte ordinarie.

La nostra Banca pone grande riguardo e attenzione alla portabilità e, al fine di favorire il ricorso della propria clientela a tale istituto, aderisce alla Procedura di portabilità dei contratti di mutuo prevista dall'Associazione Bancaria Italiana, che permette di standardizzare le procedure di trasferimento e di ridurre i tempi di tutti gli adempimenti necessari per la sua esecuzione.

Estinzione anticipata dei cd. Mutui Immobiliari: secondo quanto disposto dall'art. 7 del Decreto Legge 7/2007, convertito con modificazioni con legge 40/2007, in caso di **contratti di mutuo stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, stipulati dal 02 Febbraio 2007**, il mutuatario ha la facoltà di rimborsare, in tutto o in parte, il finanziamento prima della scadenza contrattuale, senza sostenere alcuna penale (ossia il pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto a quanto dovuto alla Banca al momento dell'estinzione anticipata).

Per i mutui aventi le medesime caratteristiche e già in essere alla data del 02 Febbraio 2007, le eventuali penali di estinzione già previste contrattualmente sono ridotte secondo quanto previsto dall'accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana e le organizzazioni dei consumatori siglato il 2 maggio 2007. L'accordo contiene anche l'introduzione di una clausola di salvaguardia per quei mutui che già prevedono commissioni di estinzione di importo pari o inferiori a quelle stabilite dall'accordo stesso, introducendo in questo caso ulteriori riduzioni.

**Il personale della Banca è in ogni caso a completa disposizione della clientela per ulteriori chiarimenti ed informazioni.**

**Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate:** appena dopo l'iscrizione

ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni relativa agli immobili ipotecati.

**Rimborso:** rateale, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato.

**Valore dei beni ipotecati:** verificandosi una diminuzione del valore degli immobili ipotecati a causa del generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per qualsiasi altra causa, può essere richiesto dalla banca lo scioglimento del contratto oppure, se del caso, una integrazione della garanzia ipotecaria, o altra idonea garanzia.

**Assicurazione:** per tutta la durata del mutuo ipotecario l'immobile concesso in garanzia deve essere assicurato - contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio e presso compagnia di gradimento della banca - per un valore non inferiore a quello di stima della banca medesima. Il pagamento del premio assicurativo è a carico del cliente.

**Rimborso parziale o estinzione anticipata:** Il mutuario ha diritto di esercitare, in qualsiasi momento, la facoltà di estinzione anticipata del prestito, corrispondendo alla Banca il capitale residuo, gli interessi e gli oneri maturati fino al momento del recesso ed un compenso stabilito nella misura massima del 2% dell'importo anticipatamente rimborsato. Il mutuario ha inoltre la facoltà, in qualsiasi momento, di decurtare il mutuo in linea capitale, riconoscendo alla Banca un compenso pari massimo al 2% dell'importo anticipatamente restituito. Il compenso indicato ai commi precedenti non è dovuto alla Banca nei casi previsti dall'art.7 e art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in L. 2 aprile 2007, n.40.

**Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine:** in determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; alterazione della condizione giuridica degli immobili ipotecati; scoperta di vincoli sugli immobili ipotecati), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

**Modifica della condizioni economiche** - La banca ha la facoltà, in presenza di un giustificato motivo, di modificare unilateralmente le condizioni sfavorevoli contrattuali del rapporto ad eccezione del tasso di interesse dei finanziamenti rateali, dandone comunicazione al cliente con preavviso minimo di 30 giorni in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente. La modifica si intende approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro 60 giorni, alle condizioni precedentemente applicate.

**Tempi di chiusura del rapporto:** il rapporto viene chiuso nel termine contrattualmente previsto per la restituzione di quanto dovuto alla banca, salvo l'eventuale esercizio da

parte del cliente del diritto di estinzione anticipata del rapporto.

**Reclami:** Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la banca, il cliente può rivolgersi all'Ufficio reclami della banca e all'Ombudsman Giurì Bancario (l'Ombudsman Giurì bancario è costituito presso il "Conciliatore Bancario – Associazione per la risoluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR). Per ulteriori informazioni si rinvia alla "Guida all'Ufficio Reclami e all'Ombudsman Giurì Bancario", a disposizione della clientela presso ogni locale aperto al pubblico.

**Foro competente di eventuali controversie:** quello che ricade nella giurisdizione in cui si trova la sede della banca. Laddove il cliente contraiga il mutuo in qualità di consumatore, il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

### Legenda

*Portabilità del finanziamento:* è il trasferimento di un finanziamento da un intermediario (bancario o finanziario) ad un altro, che permette al debitore, con la stipula di un nuovo mutuo, l'accesso a condizioni migliori rispetto alle precedenti, senza sostenere spese accessorie.

*Ammortamento:* è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.

*Preammortamento:* è 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.

*Piano di ammortamento:* è il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.

*Tasso di interesse annuo:* corrispettivo riconosciuto alla banca dal cliente per l'utilizzo dei mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla banca stessa

*Tasso indicizzato:* tasso di interesse il cui valore varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione

*Parametro di indicizzazione:* rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

*Interesse di mora:* rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.

*Commissioni di erogazione:* rappresenta la commissione applicata per la gestione dell'erogazione del finanziamento.

*Istruttoria:* analisi da parte della banca ai fini della decisione sulla richiesta di concessione del mutuo.

*Informazione precontrattuale:* copia del testo contrattuale che il cliente può richiedere alla banca prima della conclusione del contratto; non impegna la banca e il cliente alla stipula del contratto medesimo.

*Comunicazione periodica:* comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno; dà informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate.

*ISC:* è un indicatore del costo complessivo del finanziamento, espresso in percentuale annua dell'ammontare del prestito concesso.

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASIANO – PISTOIA 09 Luglio 2008**