



**BANCA  
DI CREDITO COOPERATIVO  
DI CASTAGNETO CARDUCCI**

## Foglio Informativo

### MUTUO EDILIZIO

(per operazioni escluse dall'ambito di applicazione del "Credito Immobiliare ai Consumatori")

#### Informazioni sulla banca

##### **Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci - Società Cooperativa per Azioni**

Sede legale: **Via Vittorio Emanuele, 44 – 57022 Castagneto Carducci (LI)**

Sede amministrativa: **Via Aurelia 11 – 57022 Donoratico (LI)**

Numero di telefono: **0565 / 778701**

Numero di fax: **0565 / 778739**

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

Indirizzo di posta elettronica: [bcccastagneto@bcccastagneto.it](mailto:bcccastagneto@bcccastagneto.it)

Indirizzo di posta elettronica certificata : [bcccastagneto@pec.it](mailto:bcccastagneto@pec.it)

Capitale sociale e Riserve (al 31/12/2015): **€ 100.067.825**

Numero di iscrizione all'Albo delle banche: **2185**

Codice ABI: **08461-6**

Codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese: **00149160491**

Numero di iscrizione all'Albo delle cooperative a mutualità prevalente: **n. A158476**

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

#### Che cos'è il mutuo

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il mutuo con 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 "**Mutuo Edilizio**" è un prodotto pensato per il finanziamento di progetti edilizio. Non riguarda operazioni di "Credito Immobiliare ai Consumatori" (per saperne di più, consulta la Guida Pratica disponibile in tutte le filiali e sul sito internet della Banca).

#### 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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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.

**Principali condizioni economiche****QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) : 7,39%**

Ipotesi di mutuo ipotecario di Euro 300.000,00 a 20 anni con rata mensile a tasso fisso 7%; spese comprese nel calcolo del TAEG: spese istruttoria € 1500, spese perizia € 600, spese perfezionamento pratica € 200, spese incasso rata € 3, premio annuo assicurazione € 195,00, imposta sostitutiva 0,25% .

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

*Il corrispettivo per la prestazione di denaro complessivamente dovuto dal cliente, così come determinato per effetto della combinazione delle varie condizioni economiche pattuite rilevanti ai fini della legge 108/1996 e relative disposizioni di attuazione, non supererà comunque l'importo massimo consentito ai sensi della predetta legge.*

	<b>VOCI</b>		<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile		50% del valore dell'immobile
	Durata		minima 18 mesi massima 20 anni
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo		Se tasso fisso: massimo 8,00% Se tasso variabile: Euribor6m/365 <sup>(1)</sup> + spread
	Parametro di indicizzazione <sup>(2)</sup>		media Euribor 6 mesi / 365 <sup>(2)</sup> del secondo mese precedente la scadenza della rata
	Spread		massimo 7 punti
	Tasso di interesse di preammortamento		massimo 7,00%
	Tasso di mora		maggiorazione di 2 punti al tasso applicato
<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Gestione pratica (Istruttoria)	massimo 1,50% dell'importo del mutuo
		Perizia tecnica	massimo 1.000 Euro (per ciascun immobile)
		Perfezionamento pratica	massimo 500 Euro
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Gestione pratica	gratuito
		Incasso rata	rata mensile: massimo Euro 3,00 rata trimestrale: massimo Euro 5,00 rata semestrale: massimo Euro 8,00
		Invio comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/93	massimo Euro 1,00
		Variazione/restrizione ipoteca	massimo Euro 500,00
		Estinzione anticipata	massimo 4% del capitale residuo
		Abbattimento capitale	massimo 4% del capitale abbattuto
		Accollo mutuo	massimo Euro 300,00
		Sospensione pagamento rata	massimo Euro 30,00
		Sostituzione / riduzione vincolo assicurativo	massimo Euro 100,00
		Certificazione interessi passivi	massimo Euro 20,00
		Erogazione S.A.L.	massimo Euro 500,00
		Richiesta documentazione	massimo Euro 100,00
		Variazione anagrafica	massimo Euro 10,00
		Invio solleciti di pagamento	massimo Euro 20,00
		Diritti di istruttoria per modifica garanzie prestate	massimo Euro 250,00
		Diritti di segreteria per gestione pratica in sofferenza	0,25% del capitale residuo minimo Euro 50,00
		Rinnovo ipotecario	0,20% del capitale residuo minimo Euro 300,00
Commissioni e spese tecniche di rinegoziazione		2% del capitale residuo – minimo 500 euro	

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	“alla francese”
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	mensile / trimestrale / semestrale a scelta del cliente

Come prevede l'art.4 del Decreto del Ministero delle Finanze n.ro 57 del 20 febbraio 2014, se il cliente possiede il rating di legalità, le condizioni economiche massime sono così migliorate:

Tasso di interesse nominale annuo: almeno 0,10% in meno;

Spese gestione pratica (istruttoria): almeno 0,05% in meno.

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

<b>Data</b>	<b>Valore</b>
Settembre 2016	-0,10 <sup>(1)</sup>
Ottobre 2016	-0,20 <sup>(1)</sup>
Novembre 2016	-0,20 <sup>(1)</sup>
Dicembre 2016	-0,20 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> se il contratto lo prevede, il parametro di indicizzazione non può assumere valori negativi (clausola floor): in tal caso viene considerato pari a zero e viene applicato un tasso minimo pari allo spread. L'applicazione di questa clausola consente di ottenere uno spread ridotto.

<sup>(2)</sup> il valore puntuale del parametro viene troncato al centesimo e arrotondato al decimo superiore.

**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 (anni)	Importo della rata mensile per € 300.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (§)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (§)
7%	10	Euro 3486,25	Euro 3803,27	Euro 3184,26
7%	15	Euro 2699,48	Euro 3045,79	Euro 2375,38
7%	20	Euro 2328,89	Euro 2702,17	Euro 1982,86

(§) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula

**Il cliente potrà consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'articolo 2 della legge n. 108/96 (c.d. “legge antiusura”) sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo e sul sito internet della banca [www.bcccastagneto.it](http://www.bcccastagneto.it), sezione “Trasparenza”.**

#### SERVIZI ACCESSORI

**Nessuno**

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

- **Adempimenti notarili**
- **Imposta sostitutiva**
- **Tasse ipotecarie**
- **Assicurazione immobile**

La Banca usufruisce di convenzioni con le compagnie di assicurazione Arca Assicurazioni S.p.A. e Zurich S.p.A. per stipulare polizze a copertura del rischio scoppio/incendio. Il cliente può ottenere un calcolo personalizzato del premio presso gli sportelli della Banca. La polizza comprende incendio, danni alla proprietà e assistenza. (esempio: polizza Arca Assicurazioni, fabbricato di Euro 150.000,00 → € 195,00).

**TEMPI DI EROGAZIONE**

- **Durata dell'istruttoria: massimo 180 giorni dalla richiesta**
- **Disponibilità dell'importo: massimo 90 giorni dalla stipula**

**ALTRO**

Requisiti minimi che potrebbero essere richiesti:

- apertura rapporto di conto corrente presso nostri sportelli
- accredito mensile dello stipendio presso nostri sportelli (in caso di cliente lavoratore dipendente)

**Recesso e reclami****ESTINZIONE ANTICIPATA**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 4% del capitale residuo da rimborsare.

**PORTABILITÀ DEL MUTUO**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO**

30 giorni lavorativi

**RECLAMI**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Aurelia 11, 57022 Donoratico LI, e-mail [reclami@bcccastagneto.it](mailto:reclami@bcccastagneto.it), P.E.C. [reclami.bcccastagneto@pec.it](mailto:reclami.bcccastagneto@pec.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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), oppure chiedere alla banca.

**Legenda**

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento o di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.