

## **INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**

Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale – Società Cooperativa

Sede legale : Via Vittorio Emanuele II n.15/17 – 91011 – Alcamo (TP)

Sede amministrativa : Direzione Generale – Via Stefano Polizzi n.13 – 91011 – Alcamo (TP)

Tel.: 0924 591111 - Fax: 0924 502975

Email: [direzione@donrizzo.bcc.it](mailto:direzione@donrizzo.bcc.it)

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

Registro delle Imprese della CCIAA di Trapani n. 00071310817

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 3783.80 - cod. ABI 08946

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160488

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**

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 25 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.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

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 possono essere mensili, bimestrali, 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 avviare una procedura esecutiva per la 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.

### ***Rischi specifici legati alla tipologia di contratto***

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche, con espressa esclusione dei tassi, applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

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) e presso tutte le filiali della banca.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	T.A.E.G.: 6,67%
-----------------------	-------------------------------------	-----------------

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.

Importo massimo finanziabile	Non superiore al 75% del valore di perizia dell'immobile
Durata	Non superiore a 25 anni

TASSI	
Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	Tasso fisso IRS 25 ANNI (Attualmente pari a: 2,7%) + 3,7 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,4% T.A.E.: 6,59111% PARAMETRO DI RIFERIMENTO: EUROIRS 25 ANNI LETTERA, ARROTONDATO AL DECIMALE SUPERIORE, PUBBLICATO DI NORMA SU "IL SOLE 24 ORE" DEL GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE LA STIPULA. IL TASSO DI RIFERIMENTO SARA' L'EUROIRS PARI ALLA DURATA DEL FINANZIAMENTO
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso fisso IRS 25 ANNI (Attualmente pari a: 2,7%) + 3,7 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,4% T.A.E.: 6,4% PARAMETRO DI RIFERIMENTO: EUROIRS 25 ANNI LETTERA, ARROTONDATO AL DECIMALE SUPERIORE, PUBBLICATO DI NORMA SU "IL SOLE 24 ORE" DEL GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE LA STIPULA. IL TASSO DI RIFERIMENTO SARA' L'EUROIRS PARI ALLA DURATA DEL FINANZIAMENTO
Tasso di mora	2 punti percentuali in più del tasso applicato, fatti salvi i limiti della legge 108/96.

**SPESE**

**Spese per la stipula del contratto**

Istruttoria	0,35% Minimo: € 75,00 Massimo: € 400,00
Perizia tecnica	Vedere sezione "altre spese da sostenere"
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00

**Spese per la gestione del rapporto**

Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	Cassa: € 5,00 Presenza rapporto: € 0,00
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Variazione/restrizione ipoteca	€ 80,00
Accollo mutuo	€ 200,00
Sospensione pagamento rate	€ 100,00
Spese per rinuncia dopo delibera	€ 100,00
SPESE DECURTAZIONE	1,5%
SPESE EST. ANT. MUTUO	1,5%
SPESE SOLLECITO-1	€ 10,00
TRASP. DOCUMENTAZ. PERIODICA	€ 1,00
TRASP. DOCUMENTAZ. VARIAZIONI	€ 0,00

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	Mensile, bimestrale, trimestrale, semestrale, annuale
TIPO CALENDARIO	GIORNI CIVILI / 365

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore
01.01.2012	2,7%
07.11.2011	2,9%
06.05.2011	3,9%

**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**

**FOGLIO INFORMATIVO  
MUTUO IPOTECARIO  
SOCI TASSO FISSO**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di €100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,4%	10	€ 1.130,40	Non previsto	Non previsto
6,4%	15	€ 865,62	Non previsto	Non previsto
6,4%	20	€ 739,70	Non previsto	Non previsto
6,4%	25	€ 668,97	Non previsto	Non previsto

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bancadonrizzo.it](http://www.bancadonrizzo.it).

**SERVIZI ACCESSORI**

Spesa assicurativa per infortuni che provocano il decesso dell'assicurato o una invalidità permanente superiore al 60% del totale € 8,00 per anno. Per i dettagli circa le condizioni contrattuali della polizza si rimanda alla Nota Informativa ed alle Condizioni Generali di Contratto disponibili presso tutte le nostre Filiali.

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia, invalidità totale e permanente da infortunio e malattia, inabilità temporanea da infortunio e malattia, disoccupazione e ricovero ospedaliero. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
<b>Perizia tecnica</b>	Regolato dal cliente al perito mediante apposito incarico conferito alla banca.
<b>Adempimenti notarili</b>	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
<b>Assicurazione immobile</b>	La copertura assicurativa incendio dell'immobile è obbligatoria. Il cliente può scegliere se sottoscriverla attraverso la banca, mediante la compagnia Assimoco spa, oppure con una compagnia di primaria importanza a sua scelta.
<b>Imposte per iscrizione ipoteca</b>	Come da normativa vigente.

ALIQUOTA D.P.R. 601 0,25% della somma erogata se prima casa, 2 % se seconda casa.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi dalla consegna della documentazione completa necessaria all'istruttoria.
Disponibilità dell'importo	10 giorni successivi alla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili.

**ALTRO**

Spese per rilascio certificazione interessi	€ 15,00
Spese per rilascio attestato di variazione/restrizione ipoteca	€ 15,00

## 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 esercitare il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del finanziamento rimborsando il capitale residuo, gli interessi ed ogni altra somma di cui la banca fosse a credito al momento dell'estinzione e corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo, nella misura sopra indicata.

### **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 15 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Stefano Polizzi, n.13 – 91011 – Alcamo - TP) oppure a mezzo posta elettronica utilizzando il modulo predisposto sul sito Web della Banca ([www.bancadonrizzo.it](http://www.bancadonrizzo.it)). La Banca 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, prima di adire l'autorità giudiziaria, deve attivare, ai sensi della normativa vigente, 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

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.

**FOGLIO INFORMATIVO  
MUTUO IPOTECARIO  
SOCI TASSO FISSO**

	L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento erogato per l'acquisto o ristrutturazione di immobile non "prima casa".
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
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.
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.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	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.
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 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 precedentemente 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%.
-