

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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
Sito internet: 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 IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Può essere richiesto ad esempio per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per 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 restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. 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. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente 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

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna al cliente una somma di denaro, con impegno del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi); il prestito è garantito da ipoteca di primo grado su immobili. 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 garanzie integrative (fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione etc.). Nel caso in cui preesistano garanzie ipotecarie il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Il mutuo fondiario è disciplinato dalle disposizioni sul Credito Fondionario previste dagli artt.38 e seguenti del DPR 1 settembre 1993 n.385 e consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti alla metà; la durata medio-lunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.

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.

Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Altro

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 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, 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): 10 (120 rate mensili)

Mutuo Ipotecario a tasso fisso con parametro di riferimento IRS+2,50 (TAN 5,45%) : T.A.E.G. 5,70%

Mutuo Ipotecario a tasso variabile con parametro di indicizzazione Euribor a tre mesi+2,50 (TAN 3,20%):T.A.E.G. 3,35 %

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n°108/96

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Importo massimo finanziabile con ipoteca su immobili residenziali fino al 75% del valore di perizia.

Importo massimo finanziabile con ipoteca su immobili commerciali fino al 50% del valore di perizia.

Durata massima minore di 25 anni

	Edilizi e altri		Prima casa	
	Clientela Ordinaria	Soci	Clientela Ordinaria	Soci
Tassi dare				
Fisso	IRS+2,50	IRS+2,25	IRS+2,50	IRS+2,00
Variabile con parametro Euribor	RIB3+2,50	RIB3+2,50	RIB3+2,00	RIB3+1,75
Variabile con parametro BCE	----	----	BCE+2,20	BCE+2,00
Di mora su mutui a tasso fisso=Top Rate Ip.fisso	6,50	6,50	6,50	6,50
Di mora su mutui a tasso variabile Applicato + (TopRateIp.var – Applicato) Top Rate Ipotecario variabile = 3,80	Applicato + (TopRateIp.var – Applicato)	Applicato + (TopRateIp.var – Applicato)	Applicato + (TopRateIp.var – Applicato)	Applicato + (TopRateIp.var – Applicato)
Spese e Commissioni				
Istruttoria: sull'accordato erogato con un minimo di con un massimo di	0,50% € 100 € 800,00	0,35% € 75,00 € 400,00	0,50% € 100 € 800,00	0,35% € 75,00 € 400,00
Spese per rinuncia dopo delibera	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00
Gestione pratica	zero	zero	zero	zero
Spese rata in presenza di rapporto	gratis	gratis	gratis	gratis
Pagamento rata per cassa (compreso avviso)	€ 8,00	€ 5,16	€ 8,00	€ 5,16
Per ogni lettera di sollecito inviata	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
Invio comunicazioni	€ 1,00	1,00	€ 1,00	€ 1,00
Spese decurtazione	gratis	gratis	gratis	Gratis
Variazione/restrizione ipoteca: sul debito residuo con un minimo di con un massimo di	0,50% € 100 € 800,00	0,35% € 75,00 € 400,00	0,50% € 100 € 800,00	0,35% € 75,00 € 400,00
Accollo mutuo: sul debito residuo con un minimo di con un massimo di	0,50% € 100 € 800,00	0,35% € 75,00 € 400,00	0,50% € 100 € 800,00	0,35% € 75,00 € 400,00
Sospensione pagamento rate	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00
Estinzione anticipata mutuo a tasso fisso (2)	3% deb.residuo	1,5% deb.res.	zero	Zero
Estinzione anticipata mutuo a tasso variabile (2)	1% deb.residuo	0,75% deb.res.	zero	Zero
Piano di Ammortamento				
Tipo di ammortamento	Francese	Francese	Francese	Francese
Tipologia di rata	Costante	Costante	Costante	Costante
Periodicità delle rate (mesi)	1,2,3,6,12	1,2,3,6,12	1,2,3,6,12	1,2,3,6,12
Altre condizioni				
Imposte e tasse presenti e future (1)	Legge vig.	Legge vig.	Legge vig.	Legge vig.
Spese assicurative per anno	€ 8,00	€ 8,00	€ 8,00	€ 8,00

(1) Imposte e tasse (imposta di bollo e di registro, se dovute, e, in caso di durata superiore ai 18 mesi, imposta sostitutiva, nella misura dello 0,25% dell'importo erogato o nella misura del 2% dell'importo erogato in caso di mutui destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla "prima casa" di abitazione); ai contratti che consentono la possibilità di estinzione inferiore a 18 mesi non viene applicata l'imposta sostitutiva ma l'imposta di bollo

(2) La commissione per estinzione anticipata non si applica in caso di acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art.7 D.Lg.7/2007 – L.40/2007)

Note

- I contratti di mutuo garantiti da ipoteca stipulati a tasso variabile possono prevedere l'applicazione di una soglia minima (Floor) al di sotto della quale il tasso applicato non può scendere e di una soglia massima (Cap) che il tasso applicato non può superare.
- **Per il calcolo degli interessi si fa riferimento all'anno civile (= 365 giorni o 366 se bisestile).**
- Le spese di perizia dell'immobile vengono pagate dal richiedente direttamente alla banca.
- In presenza di conto corrente vige sempre l'obbligo di addebito automatico in conto di ogni singola rata.
- Nessuna commissione è dovuta per le rate mutuo addebitate in conto e senza invio di avviso.
- **Parametro RIB3** : Parametro **Euribor (Euro Interbank Offered Rate)**: è il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee; è determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito;

l'**EURIBOR** a 3 mesi, con riferimento alla media % del mese precedente (abbreviato in **RIB3**), determinato dall'Associazione Bancaria Italiana, viene arrotondato dalla Banca al decimale superiore;

- **Parametro BCE** (tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea): è il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca centrale europea; **vantaggio**: maggiore stabilità, in quanto tale tasso viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore rispetto all'Euribor; viene anche dalla Banca indicato come **TUR** (tasso ufficiale di riferimento) che ha sostituito dal 1 gennaio 1999 il tasso ufficiale di sconto (TUS);
- **Parametro IRS** (interest rate swap): è il tasso di interesse al quale le banche ottengono gli swap (strumento derivato che consiste nello scambio di flussi di cassa tra due controparti), ed è una media degli interessi applicati agli swap pesata per i volumi di scambio; l'IRS viene individuato alla data di stipula del contratto e rapportato alla durata del mutuo con arrotondamento al decimale superiore.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

BCE - Tasso ufficiale di riferimento	
Decorrenza	Valore
08/05/2009	1,00
02/04/2009	1,25
05/03/2009	1,50
15/01/2009	2,00
04/12/2008	2,50

RIB3 - Euribor a tre mesi, media % mese precedente	
Decorrenza	Valore
01/02/2010	0,70
01/10/2009	0,80
01/09/2009	0,90
01/08/2009	1,10
01/07/2009	1,30

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 € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni
3,20 %	10	€ 974,87	€ 1.070,46	€ 884,75
3,20 %	15	€ 700,24	€ 801,25	€ 607,33
3,20 %	20	€ 564,66	€ 671,05	€ 468,87
3,20 %	25	€ 484,68	€ 596,30	€ 385,99

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).

SERVIZI ACCESSORI

Spesa assicurativa € 8,00 per anno.
L'importo viene ripartito sul numero di rate nell'anno.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Perizia tecnica
- Adempimenti notarili
- Assicurazione immobile
- Imposta sostitutiva
- Imposte per iscrizione ipoteca

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria : massimo trenta giorni lavorativi dalla consegna della documentazione alla delibera
Disponibilità dell'importo : massimo otto giorni per la consegna della documentazione al notaio ed erogazione delle somme entro cinque giorni lavorativi dalla stipula del contratto

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la 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 con un preavviso stabilito dal contratto senza dover pagare alcuna penale, compenso od 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

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

Stesso giorno di ricevimento della richiesta del cliente ed estinzione del debito residuo.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

L'invio può essere effettuato a mezzo posta all'indirizzo di Direzione Generale via Stefano Polizzi n.13, (91011) Alcamo , o a mezzo posta elettronica utilizzando il modulo predisposto sul sito Web della Banca (www.bancadonrizzo.it)

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 , 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

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'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>	<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.</i>
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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.