

## MUTUI

### MUTUO CASA A TASSO FISSO

#### Foglio Informativo n. 26

data aggiornamento: **01 MAGGIO 2012**

Ai sensi della delibera CICR del 4 marzo 2003

#### **Informazioni sulla Banca**

**Banca Popolare Vesuviana Sc,**

**via Passanti 34 – 80047 San Giuseppe Vesuviano (NA)**

**Tel. 081/5280911 – Fax: 081/5295573**

**email: [info@popves.it](mailto:info@popves.it) – sito internet: [www.popves.it](http://www.popves.it)**

**N° iscrizione nell'Albo delle Società Cooperative: A138915**

**Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi che fornisce garanzia nei limiti di € 100.000,00 per ogni depositante. Codice ABI: 05602.**

#### **CHE COS'E' IL MUTUO CASA**

Il mutuo casa è un finanziamento a medio-lungo termine e, di solito, viene richiesto per acquistare o ristrutturare un immobile.

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.

#### **I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**

La Banca Popolare Vesuviana offre alla propria clientela due tipi di mutuo: **a tasso fisso e a tasso variabile**

##### **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.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO****I.S.C./TAEG: 5,93%****(Max applicabile 9,937%)**

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato da perito
	Durata massima	10 anni
<b>TASSI</b>	<b>T.A.N.</b> (Tasso di interesse nom.annuo)	5,548%
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi media
	Spread	4,50%
	Tasso di interesse di preammortamento	5,93%
	Tasso di mora	Maggiorazione massima di 4,00 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della rate insoluta
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	0,80% sul capitale
	Perizia tecnica	Effettuata da un tecnico di fiducia della banca con un costo minimo di € 400,00
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Imposta sostitutiva	0,25% sul capitale (prima casa) 2% sul capitale (se non è prima casa)
	Incasso rata	€ 2,00 per ogni rata con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
	Spese invio comunicazioni ed informativa periodica – in forma cartacea	€ 5,00 all'anno + € 5,00 una tantum alla scadenza del finanziamento
	Variazione/restrizione ipoteca	
	Accollo mutuo	€ 49,06 + oneri notarili
	Sospensione pagamento rate	
<b>PIANI DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale, annuale
<b>ALTRI COSTI</b>		
	Certificazioni fiscali a richiesta del cliente	€ 7,74
	Rilascio suppletivo piani di ammortamento	€ 15,49
	Spese invio avviso scadenza rata	€ 1,54
	Certificazione competenze	€ 12,00

	Variazioni contrattuali di qualsiasi natura su richiesta del cliente	€ 110,00
	Rinuncia al finanziamento in fase di istruttoria iniziale	€ 30,00
	Rinuncia al finanziamento in fase di istruttoria avanzata	€ 50,00 (a minuta contrattuale predisposta)
	Rilascio duplicazione documenti che richiedono ricerche in archivio	€ 3,00 (per foglio)
	Invio sollecito di pagamento	€ 5,00 (cadauno)

#### **ULTIMA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

<b>Data</b>	<b>Valore</b>
01/05/2012	1,048%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato ai documenti di sintesi.

#### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

**I.S.C./T.A.E.G. : 5,93%**

<b>Capitale</b>	<b>€ 100.000,00</b>
<b>Tasso applicato</b>	<b>5,548%</b>
<b>Durata del mutuo</b>	<b>10 anni</b>
<b>Modalità di rimborso rateale</b>	<b>mensile</b>
<b>Importo rata</b>	<b>€ 1.087,64</b>
<b>Spese di istruttoria</b>	<b>€ 800,00 (0,80% sul capitale)</b>
<b>Imposta sostitutiva</b>	<b>€ 250,00 (0,25% sul capitale)</b>
<b>Spese incasso rate</b>	<b>€ 2,00 per ogni rata</b>
<b>Spese informativa periodica</b>	<b>€ 80,00 (€ 5,00 all'anno + € 5,00 una tantum alla scadenza del finanziamento)</b>

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

<b>Perizia tecnica</b>	<b>Minimo € 400,00</b>
<b>Adempimenti notarili</b>	<b>Il notaio viene scelto dal cliente</b>
<b>Assicurazione immobile</b>	<b>A cura della banca (Systema ass.ni – Gruppo Fondiaria-SAI)</b>

#### **TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>Durata dell'istruttoria</b>	<b>60 giorni tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto</b>
<b>Disponibilità dell'importo</b>	<b>20 giorni tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma</b>

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 60 giorni 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 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 omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 1% del capitale.

### Portabilità del mutuo

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

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

40 giorni.

## RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca Popolare Vesuviana – Via Passanti n. 34 – 80047 San Giuseppe Vesuviano (NA) 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. La guida all'ABF è disponibile sul sito della Banca [www.popves.it](http://www.popves.it) e presso tutte le filiali.

#### - Ombudsman-Giurì Bancario.

Il cliente può rivolgersi all'Ombudsman-Giurì Bancario, seguendo le procedure indicate nell'apposito regolamento il cui testo è a disposizione sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), sul sito della Banca [www.popves.it](http://www.popves.it) e presso tutte le filiali.

#### - Conciliatore Bancario Finanziario

Per sapere come rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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 “ <b>si accolla</b> ”, il debito residuo.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b> <b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "Francese"</b>	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.
<b>Quota di capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b> <b>Indicatore sintetico di costo (I.S.C.)</b>	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 es. spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per es. quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 non sia superiore.