



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI: "PRIMA CASA SICURA" - BCE

### INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo S.c.

Viale Venezia, 1 – 30025 – Fossalta di Portogruaro

Tel.: 0421-249845 – Fax: 0421-249877

Email: info@bancasanbiagio.it Sito internet: www.bancasanbiagio.it

Codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia: 02794950275

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5249 - cod. ABI 08965

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A152632

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.

Viene concesso per l'acquisto / costruzione / ristrutturazione dell'abitazione principale. Per abitazione principale s'intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Con il contratto di mutuo 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 o semestrali. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

L'ammontare massimo della somma erogabile nel caso di mutui stipulati ai sensi dell'art. 38 e segg. del D.Lgs. 385/1993 è pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione).

La banca può concedere un mutuo della sorta anche su immobili già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie. In questo caso, per la determinazione del limite di finanziabilità (80%), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (D.P.R. 601 del 29/09/1973).

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.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### ***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 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.



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI: "PRIMA CASA SICURA" - BCE

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

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- nel caso di mutuo a "stato avanzamento lavori", le richieste di erogazione devono essere inoltrate entro un certo termine, trascorso il quale il cliente non potrà più beneficiare di alcuna somma e l'iniziativa finanziata dovrà essere conclusa
- 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. Nel caso di mutuo stipulato ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs. 385/1993, la banca può invocare la risoluzione del contratto se il cliente ritarda il pagamento di almeno sette rate, anche non consecutive. La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il 30° ed il 180° giorno dalla scadenza della rata.
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria.
- 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), presso tutte le filiali della banca.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

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

Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 180	T.A.E.G.: 5,35%
Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 240	T.A.E.G.: 5,31%
Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 300	T.A.E.G.: 5,28%
Capitale: €100.000,00	Durata del finanziamento (mesi): 360	T.A.E.G.: 5,26%

Nel calcolo finale del TAEG vanno considerati costi aggiuntivi, ove previsti dalla normativa vigente, quali le imposte, le eventuali spese assicurative, le eventuali spese per la perizia di stima e le eventuali spese per il rilascio di garanzie.

Importo massimo finanziabile	importo massimo finanziabile non superiore all'80% del valore di perizia dell'immobile al netto di eventuali debiti residui derivanti da altri finanziamenti ipotecari sullo stesso immobile
Durata	minimo 18 mesi, massimo 360 mesi

TASSI

### **Mutuo a BCE**

Il parametro di indicizzazione è stabilito nella misura del Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, in breve BCE, puntuale e vigente al momento della stipula. Il tasso sarà modificato in relazione alla misura del parametro puntuale e vigente alla data di scadenza di ciascuna rata di preammortamento o ammortamento, e con decorrenza a far tempo dalla data di inizio della successiva rata di preammortamento o ammortamento.



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI: "PRIMA CASA SICURA" - BCE

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	TASSO RIFERIMENTO EUROSISTEMA (Attualmente pari a: 1%) + 4punti perc. Minimo: 3,5% Valore effettivo attualmente pari a: 5%
Tasso di interesse di preammortamento	TASSO RIFERIMENTO EUROSISTEMA (Attualmente pari a: 1%) + 4punti perc. Minimo: 3,5% Valore effettivo attualmente pari a: 5%
Tasso di mora	4 punti percentuali

### SPESE

#### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,5%																				
Recupero spese perizie di stima	Nella misura effettivamente sostenuta																				
Recupero spese Perizia di Stima – tabella di riferimento	<p>Per singola unità immobiliare avente univoca identificazione catastale compreso le relative pertinenze anche se accatastate singolarmente: € 278,30</p> <p>Immobili in costruzione / ristrutturazione (S.A.L.) Per il primo sopralluogo: € 278,30 Per i sopralluoghi successivi: € 194,81 (70% della prima perizia)</p> <p>Immobili (finiti) a destinazione speciale (complessi immobiliari; immobili da cielo a terra comprensivi di più unità immobiliari sulla stessa particella o su particelle limitrofe; alberghi; stabilimenti balneari; complessi turistici)</p> <p>Scaglioni valore periziato</p> <table><tr><td>Fino ad € 250.000,00</td><td>€ 847,00</td></tr><tr><td>Fino ad € 500.000,00</td><td>€ 1.137,40</td></tr><tr><td>Fino ad € 1.000.000,00</td><td>€ 1.512,50</td></tr><tr><td>Fino ad € 1.500.000,00</td><td>€ 1.815,00</td></tr><tr><td>Fino ad € 2.000.000,00</td><td>€ 2.178,00</td></tr><tr><td>Fino ad € 2.500.000,00</td><td>€ 2.541,00</td></tr><tr><td>Fino ad € 3.000.000,00</td><td>€ 3.085,50</td></tr><tr><td>Fino ad € 3.500.000,00</td><td>€ 3.388,00</td></tr><tr><td>Fino ad € 4.000.000,00</td><td>€ 3.993,00</td></tr><tr><td>Fino ad € 5.000.000,00</td><td>€ 4.598,00</td></tr></table>	Fino ad € 250.000,00	€ 847,00	Fino ad € 500.000,00	€ 1.137,40	Fino ad € 1.000.000,00	€ 1.512,50	Fino ad € 1.500.000,00	€ 1.815,00	Fino ad € 2.000.000,00	€ 2.178,00	Fino ad € 2.500.000,00	€ 2.541,00	Fino ad € 3.000.000,00	€ 3.085,50	Fino ad € 3.500.000,00	€ 3.388,00	Fino ad € 4.000.000,00	€ 3.993,00	Fino ad € 5.000.000,00	€ 4.598,00
Fino ad € 250.000,00	€ 847,00																				
Fino ad € 500.000,00	€ 1.137,40																				
Fino ad € 1.000.000,00	€ 1.512,50																				
Fino ad € 1.500.000,00	€ 1.815,00																				
Fino ad € 2.000.000,00	€ 2.178,00																				
Fino ad € 2.500.000,00	€ 2.541,00																				
Fino ad € 3.000.000,00	€ 3.085,50																				
Fino ad € 3.500.000,00	€ 3.388,00																				
Fino ad € 4.000.000,00	€ 3.993,00																				
Fino ad € 5.000.000,00	€ 4.598,00																				

Spese assicurative	Nella misura effettivamente sostenuta
Spese stipula fuori sede	€ 350,00
Commissioni di liquidazione applicate in erogazione	€ 100,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Produzione ed invio comunicazioni	POSTA: € 1,55 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese per il rilascio atti di variazione/ restrizione/ cancellazione ipoteca a mezzo atto notarile	€ 200,00
Spese aggiuntive per stipula fuori sede atti di variazione/ restrizione/ cancellazione ipoteca a mezzo atto notarile	€ 350,00
Commissioni per rinnovazione ipotecaria su mutui con durata superiore a 20 anni	€ 250,00
Accollo mutuo	€ 250,00



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI: "PRIMA CASA SICURA" - BCE

Spese incasso rata	Cassa: € 4,00 Presenza rapporto: € 2,00 RID: € 3,00
Commissioni per decurtazione mutuo (non dovute per acquisto, ristrutturazione, costruzione di unità immobiliari adibite ad abitazione)	0%
Commissione di estinzione anticipata mutuo (non dovute per acquisto, ristrutturazione, costruzione di unità immobiliari adibite ad abitazione)	0%
Commissioni per pagamento tardivo rata (matura il 3° giorno lavorativo successivo alla scadenza rata)	€ 5,00
Spese per sollecito rata scaduta (il 1° sollecito è previsto 30 gg dopo la scadenza della rata, con un max di 5 solleciti a distanza di 30 gg uno dall'altro)	€ 10,00
Spese invio documenti trasparenza / annuale	POSTA: € 1,55 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese invio comunicazioni ex art. 118	€ 0,00

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST.POSTIC.
Tipologia di rata	RATA COSTANTE POSTICIPATA
Periodicità delle rate	MENSILE, TRIMESTRALE, SEMESTRALE

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
14.12.2011	1%
09.11.2011	1,25%
13.07.2011	1,5%

**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 (mesi)	Importo della rata mensile per un capitale di: €100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno
5%	180	€ 790,79	€ 892,43	€ 742,59
5%	240	€ 659,96	€ 770,47	€ 608,14
5%	300	€ 584,59	€ 702,96	€ 529,54
5%	360	€ 536,82	€ 662,21	€ 478,80

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.bancasanbiagio.it](http://www.bancasanbiagio.it)).



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI: "PRIMA CASA SICURA" - BCE

### 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>	Perizia effettuata da periti esterni, "selezionati" dalla Banca. Al cliente vengono addebitate le spese sostenute dalla Banca per l'espletamento delle pratiche peritali: vedi riquadro precedente "Recupero spese Perizia di Stima".
<b>Adempimenti notarili</b>	Adempimenti notarili a carico del cliente, con libera scelta del notaio
<b>Assicurazione immobile</b>	È obbligatoria la sottoscrizione di una copertura assicurativa contro i rischi d'incendio e scoppio, con vincolo a favore della Banca da stipulare almeno per l'importo di ricostruzione indicato in perizia.

### IMPOSTE E BOLLI

<b>Imposta di registro e di bollo</b>	Nella misura tempo per tempo vigente
<b>Imposte per iscrizione ipoteca</b>	Da corrispondere al notaio, nella misura tempo per tempo vigente
<b>Imposta sostitutiva</b>	Come da normativa vigente, in percentuale sull'importo erogato, qualora prevista: <ul style="list-style-type: none"><li>- se finanziamento destinato a casa diversa dalla prima casa di abitazione pari al 2%</li><li>- se finanziamento con altre destinazioni pari allo 0,25%</li></ul>

### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni lavorativi a partire dalla presa in carico dell'intera documentazione da parte degli uffici centrali competenti
Disponibilità dell'importo	10 giorni lavorativi a partire dal perfezionamento del contratto
Altro	

### ALTRO

Garanzie Iscrizione ipotecaria pari al 200% del valore del mutuo

**TUTTE LE CONDIZIONI DI CUI ALLE PRECEDENTI SEZIONI NON POTRANNO IN ALCUN MODO COMPORTARE IL SUPERAMENTO DEI TASSI SOGLIA STABILITI PER DECRETO DEL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, DIPARTIMENTO DEL TESORO, ED ESPOSTI NEI LOCALI APERTI AL PUBBLICO (LEGGE 7/3/96 N. 108).**

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

#### **Estinzione anticipata**

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'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, 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 a 1% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

#### **Portabilità del mutuo**



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI: "PRIMA CASA SICURA" - BCE

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente, individuato nei limiti circoscritti dall'art.120 quater, comma 9, del T.U.B., 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**

n° giorni 15 a decorrere dal ricevimento della richiesta del cliente e, comunque, dal momento in cui la banca abbia appurato che non esistano pregiudizievoli di sorta e che il cliente abbia provveduto a creare adeguata provvista

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Ufficio Compliance e Legale, viale Venezia n. 1 – 30025 Fossalta di Portogruaro (VE) – E-mail: [Reclami@bancasanbiagio.it](mailto:Reclami@bancasanbiagio.it)) che risponderà 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 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](http://www.conciliatorebancario.it).

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## 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.
Cambiale Agraria	Titolo di credito all'ordine in cui il sottoscrittore si impegna a pagare una determinata somma a una prefissata scadenza. E' assistita da privilegio legale.
Compenso omnicomprensivo per decurtazione o estinzione anticipata	E' un compenso calcolato in percentuale sull'importo della decurtazione o del capitale residuo che viene addebitata al cliente che decide di estinguere, in parte od interamente, un mutuo in essere
Invio tramite casellario elettronico	Invio comunicazioni al cliente per il tramite di uno strumento telematico, qualora tale opzione sia stata esercitata contrattualmente dal cliente medesimo.
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.
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.</i>
Preammortamento	Periodo di pagamento di rate costituite da soli interessi,



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI: "PRIMA CASA SICURA" - BCE

	caratteristico del periodo iniziale del finanziamento
Protesto	Constatazione di mancato pagamento effettuata da un notaio o da un ufficiale giudiziario o da un segretario comunale.
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 massimo	Tasso massimo contrattuale al di sopra del quale non potrà salire, indipendentemente dal parametro d'indicizzazione applicato, il tasso di ammortamento del finanziamento.
Tasso di interesse minimo	Tasso minimo contrattuale al di sotto del quale non potrà scendere, indipendentemente dal parametro d'indicizzazione applicato, il tasso di ammortamento del finanziamento.
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 ulteriori 4 punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso fisso	E' un tasso che rimane immutato per tutta la durata del finanziamento
Tasso soglia	Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.
Tasso variabile	E' un tasso che varia a scadenze periodiche predeterminate, seguendo, ad esempio, l'andamento di alcuni parametri (prime rate ABI, Euribor o altro)