

## FOGLIO INFORMATIVO N. 19 relativo ai

### MUTUI IPOTECARI

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana – Soc. Coop.  
Sede legale a Villa d'Ogna (BG) - 24020 – Viale Marconi 275  
Tel.: 035-757011 – Fax: 035-768343  
[bccvalseriana@valseriana.bcc.it](mailto:bccvalseriana@valseriana.bcc.it) - [www.serianabcc.it](http://www.serianabcc.it)  
Registro delle Imprese della CCIAA di Bergamo - C.F. n 02347810166  
Iscritta all'Albo delle banche tenuto della Banca d'Italia con codice meccanografico 8745.2 in data  
01/12/1994 (n. iscrizione 5238.1.0)  
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161484 in data 16/06/2005  
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 ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

#### 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.

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

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 20 anni, con rata mensile, spese iniziali di istruttoria € (una tantum), spese di perizia € (un tantum), spese assicurazione incendio € (annuali), Imposta sostitutiva € (una tantum), spese singola rata € a tasso variabile inizialmente del %  
%

Il costo della perizia è da considerarsi indicativo, in quanto oggetto alle diverse tariffe peritali. La spesa della polizza incendio è presunta e fa riferimento ad una unità abitativa di 100 mq. In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore puramente esemplificativo**, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto. Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, ad esempio le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva (che è già inclusa nel TAEG).

	VOCI	COSTI
CARATTERISTICHE	Importo massimo finanziabile	100% del valore tra il prezzo di perizia e il prezzo di compravendita
	Durata minima Durata massima	Anni 2 anni 30
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni)
	Previsione tasso minimo ("Floor")	Max %
	<b>MUTUI A TASSO VARIABILE</b>	

	Parametro di riferimento		Media mensile dell'Euribor 360 a tre mesi mmp riferito al mese precedente l'erogazione. Il tasso di interesse è variato con decorrenza il primo giorno di ogni trimestre (01/01, 01/04, 01/07, 01/10), sulla base dell'andamento del parametro riferito al mese precedente.
	Tasso di interesse nominale annuo		%
	Spread		%
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari al tasso di ammortamento
	Tasso di mora		2 punti percentuali in più rispetto al tasso in vigore
<b>SPESE MASSIME</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	% per i non soci % per i soci
		Mancata erogazione mutuo	Euro 100,00
		Trasferta per stipula contratto fuori sede	Massimo 500 euro (oltre al rimborso chilometrico)
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	€
		Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente → con pagamento per cassa	€ €
		Invio comunicazioni → in forma cartacea → on line	€ gratuite
		Variazione/restrizione di ipoteca	Euro 300,00
		Accollo mutuo	Euro 200,00
		Sospensione pagamento rate	Euro 0,00

		Variazione piano di ammortamento	Euro 30,00
		Attestazione estinzione mutuo	Euro 25,00
		Estinzione anticipata o decurtazione	1% del capitale restituito anticipatamente (salvo previsioni di legge)
		Cancellazione ipoteca ai sensi del D.L. 31/01/2007 n. 07/07 (decreto Bersani) a mutuo estinto	€ 0,00
		Per ogni erogazione mutuo a S.A.L. (stato avanzamento lavori)	Euro 200,00
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese" con quote di capitale predeterminate al tasso di interesse iniziale
	Tipologia di rata		Di importo costante
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale, semestrale

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)  
(Fonte Il Sole 24 ore)**

Parametro di indicizzazione	Data di rilevamento parametro	Valore
Media mensile Euribor 360 a 3 mesi		
Media mensile Euribor 360 a 3 mesi		
Media mensile Euribor 360 a3 mesi		
Media mensile Euribor 360 a3 mesi		

Il tasso applicato è pari alla somma del parametro di indicizzazione determinato tempo per tempo, aumentato dello spread concordato e arrotondato al decimo di punto superiore.

**Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.**

**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 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni - Floor 3,5%
	10	€	€	€
	15	€	€	€
	20	€	€	€
	25	€	€	€
	30	€	€	€

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

### SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente	0,35 annuo calcolato sul capitale residuo pro rata temporis (Bcc Vita spa)
---	--

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Secondo perizia peritale
Spese notarili	Secondo la Tariffa notarile
Assicurazione immobile	Obbligatoria la scoppio e incendio Compagnia a scelta dell'interessato per copertura a valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile
Imposta sostitutiva	% oppure % della somma erogata
Tassa ipotecaria	Secondo le tariffe vigenti tempo per tempo
Altro: Recupero spese vive (camerali, catastali, PRA) a	€ 50,00

partire da un minimo di	
Spese ulteriori per incasso rate domiciliare presso altre banche	€ 10,00
Spese per rilascio certificazione interessi passivi	€ 10,00
Spese per rilascio certificazione passività bancarie per fini successori	€ 10,00
Spese per rilascio certificazione debito residuo	€ 10,00
Spese per firma atti, cancellazioni, proroghe e novazioni presso notai e comunque non rientranti nelle ipotesi previste dalla legge 2 aprile 2007 n. 40	€ 200,00
Spese per sopralluoghi tecnici effettuati per l'erogazione del finanziamento, ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia (oltre a recupero spese vive)	€ 300,00
Spese per modifica condizioni economiche e/o di pagamento del rapporto originario (ad es.: tasso, giorno pagamento, altro) ad esclusione dei casi di estinzione anticipata parziale, totale od "accorciamento" dei mutui contratti per acquisto o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche	€ 50,00

#### TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 45 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** 15 giorni

#### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

##### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 5 giorni senza pagare alcuna penale, compenso o onere aggiuntivo.

Il compenso omnicomprensivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

##### Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

### 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 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca [reclami@valseriana.bcc.it](mailto:reclami@valseriana.bcc.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*. 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).

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura sopra illustrata, oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione. Nel contratto è possibile pattuire che la mediazione sia esperta presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui sopra. 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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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.
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	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota

“francese”	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.
Piano di ammortamento “italiano”	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento “tedesco”	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all’inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l’ultima è costituita solo dal capitale.
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.
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 ipotecari, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti percentuali, verificare che la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non sia superiore a otto punti percentuali (se la differenza è superiore bisogna ridurre il tasso in misura tale che la differenza con il TEGM non superi gli otto punti) e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.