

FOGLIO INFORMATIVO n. 28

Relativo a

MUTUI DESTINATI AD ESTINGUERE PRECEDENTI FINANZIAMENTI CON SURROGAZIONE NELLE GARANZIE CONCESSE A FAVORE DELLA BANCA FINANZIATRICE ORIGINARIA (portabilità)

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 (a)
bccvalseriana@valseriana.bcc.it - 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 LA PORTABILITÀ'

La portabilità è un'operazione che permette di ottenere da una nuova banca - a condizione, ovviamente, che questa vi acconsenta - un mutuo al fine di estinguere il finanziamento precedentemente ottenuto dalla banca finanziatrice originaria.

Il mutuatario può ottenere dalla nuova banca condizioni migliorative per quanto riguarda, per esempio, tassi di interesse e durata. L'unico vincolo è che il nuovo mutuo non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario.

Il mutuatario non deve sostenere alcuna spesa per il perfezionamento dell'operazione: le spese, ivi incluse quelle notarili, sono totalmente a carico della nuova banca. Per l'estinzione anticipata del vecchio finanziamento, nell'ambito dell'operazione di portabilità, non è dovuta la corresponsione di alcun compenso.

Non è altresì necessario iscrivere una nuova ipoteca in quanto scopo della surrogazione è di permettere l'utilizzo delle garanzie che assistevano il finanziamento originario a servizio del nuovo mutuo.

Non occorre il consenso della banca finanziatrice originaria per il perfezionamento dell'operazione.

Quest'ultima potrebbe decidere di non presentarsi all'atto ma non può opporsi all'operazione rifiutando di ricevere il pagamento, essendo anzi obbligata a rilasciare una quietanza.

In estrema sintesi la struttura dell'operazione si articola nel seguente modo:

1. si stipula un nuovo mutuo con una nuova banca;
2. si qualifica espressamente il nuovo mutuo come finalizzato (cosiddetto "mutuo di scopo") a procurare la provvista per estinguere il finanziamento originario;
3. si utilizza il ricavato del nuovo mutuo per andare ad estinguere il finanziamento originario
4. all'atto dell'estinzione del vecchio finanziamento il debitore dichiara alla banca originaria che, per effettuare l'estinzione, si utilizza denaro proveniente da un nuovo mutuo;
5. si ottiene dalla vecchia banca una quietanza di estinzione del primo finanziamento. Nella quietanza si dà atto della dichiarazione del debitore di essersi procurato mediante un nuovo mutuo la disponibilità finanziaria necessaria per estinguere il primo finanziamento;
6. si stipula infine l'atto di surrogazione, con il quale il debitore dichiara di sostituire la nuova banca alla precedente nelle garanzie (specialmente l'ipoteca, ma anche una eventuale fideiussione) che assistevano il finanziamento originario.

L'ABI, con riguardo a tale operazione, ha definito di recente una procedura di colloquio interbancaria ispirata a criteri di riduzione di tempi e di costi. Tale procedura consente al cliente di rivolgersi direttamente alla nuova banca che, attraverso sistemi informativi elettronici, acquisisce da quella originaria i dati relativi al mutuo in essere (ad es., ammontare del debito residuo).

La nuova banca, per concedere il nuovo finanziamento, può ricorrere al modello del mutuo fondiario o a quello del mutuo ipotecario.

In particolare, il mutuo fondiario è un finanziamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

Il mutuo ipotecario, invece, è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, non necessariamente di primo grado, su immobili.

Per entrambe le tipologie di mutuo il rimborso avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e di interessi, secondo un tasso fisso o variabile o misto, definito al momento della definizione del contratto

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

L'operazione di portabilità non presenta alcun rischio per il mutuatario salvo quanto di seguito precisato con riferimento al contratto di mutuo.

Mutui 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

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.

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 o sul sito www.serianabcc.it della Banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO DESTINATO AD ESTINGUERE PRECEDENTI FINANZIAMENTI CON SURROGAZIONE NELLE GARANZIE CONCESSE A FAVORE DELLA BANCA FINANZIATRICE ORIGINARIA

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 10 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
	Importo massimo finanziabile	100% del minore tra valore di perizia e prezzo di compravendita
	importo del debito residuo relativo a finanziamento originario non inferiore ad	€ 70.000,00
	Durata minima Durata massima	Anni 5 Anni 30
	Modalità di calcolo degli interessi	gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni)
TASSI MASSIMI	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE	
	Tasso di interesse nominale annuo	%
	Previsione tasso minimo (Floor)	Max %
	Parametro di riferimento	Tasso BCE vigente = %
	Spread massimo	%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di ammortamento
	Tasso di mora	massimo 2 punti percentuali del tasso in vigore
	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATI ALL'EURIBOR	
	Tasso di interesse nominale annuo	%

	Parametro di indicizzazione		media mensile dell'euribor 360 a tre mesi 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
	Spread		%
	Tasso minimo		Max %
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari al tasso di ammortamento
	Tasso di mora		massimo 2 punti percentuali del tasso in vigore
SPESE MASSIME	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Non dovute
		Perizia tecnica	Non dovuta. Rimborso al cliente massimo € 200,00 oppure perizia a carico della banca
		trasferita per la stipula contratto Fuori sede Banca	non dovute
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€
		Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente → con pagamento per cassa	€
			€
		Invio comunicazioni → in forma cartacea → on line	€ gratuite
			Euro 300,00
		Accollo mutuo	Euro 200,00
		Sospensione pagamento rate	Euro 0,00

	estinzione anticipata o decurtazione	1% del capitale restituito anticipatamente (salvo previsioni di legge)
	cancellazione ipoteca ai sensi del DL 31/1/07 n 7/07 (decreto Bersani)	Euro 0,00
	per ogni erogazione mutuo a S.A.L	Euro 200,00
	Attestazione estinzione mutuo	Euro 25,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“progressivo francese” con quote di capitale predeterminate al tasso di interesse iniziale
	Tipologia di rata	Di importo costante
	Variazione piano di ammortamento	Euro 30,00
	Periodicità delle rate	mensile

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

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Tasso BCE		
Tasso BCE		
Tasso BCE		
Tasso BCE		

Paramento di indicizzazione	DATA	VALORE
Media mensile Euribor 360 a 3 mesi		
Media mensile Euribor 360 a 3 mesi		
Media mensile Euribor 360 a 3 mesi		
Media mensile Euribor 360 a 3 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 IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE (collegato all'Euribor 360 a 3 mesi)

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)

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 oggetti terzi:

--	--

Spese notarili	A carico della banca
Assicurazione immobile	Obbligatoria scoppio-incendio Compagnia a scelta dell'interessato per copertura valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile
Imposta sostitutiva	Non dovuta
Tassa ipotecaria	A carico della banca
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali a garanzia	0,1 per mille dell'importo della cambiale (indipendentemente dalla durata del finanziamento)
Altro	
Recupero spese vive (camerali, catastali, PRA) a partire da un minimo di	€ 50,00
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 dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** contestuale all'atto notarile.

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 omnnicomprensivo 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.

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, 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore BancarioFinanziario*. 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 BancarioFinanziario (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.

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 BancarioFinanziario 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 BancarioFinanziario 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.
Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. E' più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
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"	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.
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 con garanzia ipotecaria, 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.

