

Mutuo Fondiario

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Cagliari Soc. Coop.

Viale Ciusa, 52 - 09131 CAGLIARI - (CA) Telefono: 070468521 - Fax: 07046852120 - 221 Email: direzione@bcccagliari.bcc.it - Sito internet: www.bancadicagliari.it - Registro delle imprese di CAGLIARI n. 230129 - Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 5594 - cod. ABI 07096 Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A10344 - Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo.

CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO

Il **mutuo fondiario** è un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 25 anni. Si definisce fondiario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

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% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Se sui beni ipotecati preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

La banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive, ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il rimborso avviene mediante 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. Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto 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 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 (ad esempio il tasso Euribor) 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.

Il tasso variabile con "tasso protetto" è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto di Mutuo, della misura del tasso massimo applicabile al contratto di Mutuo medesimo.

Altro

Il cliente deve stipulare una polizza di assicurazione obbligatoria a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione con vincolo a favore della Banca.

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio o invalidità totale e permanente da infortunio. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di tasso

Tasso fisso - Il mutuo fondiario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

Tasso indicizzato ("tasso variabile") - Il mutuo fondiario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

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 Agenzie e sul sito (www.bancadicagliari.it) della Banca di Credito Cooperativo di Cagliari.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO A TASSO VARIABILE MENSILE ALTRE FINALITA'

Importo totale del credito: € 170.000,00

Costo totale del credito: € 97.275,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,13%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 170.000,00, di durata pari a 20 anni, al tasso variabile 4,75% con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria € 2.550,00, spese di perizia € 500,00, spese per pagamento rata per cassa € 4,00, spese invio quietanza € 1,50, imposta sostitutiva calcolata al 0,25% € 425,00 spese di Assicurazione obbligatoria (costo relativo a tutto il periodo di ammortamento) € 1.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio, per l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Qualora l'importo finanziato venisse assistito da Consorzio Fidi il cliente è tenuto a corrispondere a al Consorzio titolo di commissioni per il rilascio della Garanzia un importo una tantum non superiore al 10% dell'importo erogato:

Importo totale del credito: € 170.000,00

Costo totale del credito: € 105.775,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,80%

	VOCI	COSTI
	Tipologia	Mutuo FONDIARIO a Tasso Variabile mensile
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata massima	25 anni
	Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata	Acquisto, costruzione e ristrutturazione immobili non residenziali- non 1 casa-liquidità – investimenti- altre finalità
	Forme di garanzia	Ipoteca - Fideiussione
	Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo: qualunque durata	Euribor 360/6 mesi più spread Ipotesi tasso di interesse: Euribor 360/6 mesi del mese di Giugno 2020 pari a $-0.52\% + 4.75\% = 4.75\%$ ¹¹
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi/360 Amministrato da EMMI (European Money Markets Institute) Valore attuale -0.52 % Decorrenza il 1 gennaio ed il 1 luglio con rilevazione valore puntuale Euribor 6m/360 con variazione semestrale il 20 Giugno e il 20 Dicembre di ogni anno. Alla sottoscrizione del contratto di finanziamento sarà applicato l'indice Euribor 6m rilevato nel primo giorno lavorativo del mese di stipula. Rilevazione tratta dal quotidiano "il sole 24 ore". Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
	Tasso minimo	Medesimo tasso dello spread 4,75 %
	Spread: qualunque durata	4,75 punti percentuali annui
	Tasso di interesse di preammortamento	Medesimo tasso di interesse previsto per il periodo di ammortamento
	Tasso di mora	2 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora (e comunque nei limiti di legge)

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50 % del capitale mutuato
		Gli importi massimi di spese per l'effettuazione della perizia (se necessaria) sono così definiti: - Perizia per singolo immobile - per ogni stato di avanzamento lavori	Euro 1000,00 Euro 1000,00
		Imposta sostitutiva	<p>Persone fisiche – imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73 pari allo 0,25% o 2,00% dell'importo erogato qualora, rispettivamente, il finanziamento si riferisca o non si riferisca all'acquisto, costruzione o ristrutturazione della "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986.</p> <p>Soggetti diversi dalle persone fisiche – imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73 pari allo 0,25 % dell'importo erogato.</p>
	Spese per la gestione del rapporto	Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca	Euro 300,00
		Spese per eventuale rinnovo ipoteca	Euro 0,00
		Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	Euro 0,00
		Spese per eventuale modifica del piano di ammortamento	Euro 0,00
		Spese accollo mutuo	Euro 0,00
		Spese per ogni richiesta di calcolo delle somme dovute al fine dell'estinzione anticipata del mutuo (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all' Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 Maggio 2007).	Non previste
		Incasso rata - Con addebito automatico in c/c - Con pagamento per cassa	Euro 2,50 Euro 4,00
Spese per estinzione anticipata: (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all' Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 Maggio 2007).		1,00 % (in percentuale sul debito residuo)	
Spese invio comunicazioni art. 119 TUB		Euro 1,50	
Spese rilascio dichiarazione interessi	Euro 20,00		
Piano di Ammortamento	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Variabile	
	Periodicità della rata	Mensile – trimestrale – semestrale - annuale	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA	VALORE
Dicembre 2021	-0,52%
Giugno 2021	-0,55%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

TASSO VARIABILE MENSILE				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 170.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi
4,75%	20	€ 1.089,50	€ 1.272,78	€ 1.089,50

SERVIZI ACCESSORI

VOCI	COSTI
Polizza assicurativa facoltativa a fronte dei rischi morte per infortunio o invalidità permanente da infortunio.	Polizza reperibile liberamente sul mercato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Adempimenti notarili	A carico del cliente direttamente al notaio
Polizza immobile obbligatoria contro incendio, fulmine, esplosione e scoppio.	Variabili in base alle dimensioni dell'immobile
Se previste Spese / Commissioni per il rilascio di Garanzia da parte del Consorzio Fidi	Max 10,00 % Importo erogato

TEMPI DI EROGAZIONE

Disponibilità dell'importo	Max. 30 giorni dalla stipula
Durata istruttoria	Max. 180 giorni

Il **Tasso effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e presso il sito www.bancadicagliari.it sezione Download/Rilevazione Tassi Usura.

RECESSO E RECLAMI

Diritto di recesso spettante al cliente e all'intermediario *Estinzione anticipata*

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in qualsiasi momento pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del debito residuo, fuori dai casi di cui all'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93 - mutui 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 - fatto salvo quanto previsto dall'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007 per i mutui di cui sopra stipulati anteriormente al 2 febbraio 2007.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D.lgs. n. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione. Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

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 quindici giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca: Ufficio Reclami- Viale Ciusa 52 (CA), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento della lettera o via mail all'indirizzo RECLAMI@BCCAGLIARI.BCC.IT Il reclamo può essere presentato anche tramite modulo presente in filiale o in forma libera.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi a:

- 1) **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.
- 2) Attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (Organismo di mediazione 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).
- 3) In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.
- 4) Se il cliente intende rivolgersi all'autorità giudiziaria egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al comma 2 - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura di cui al punto 1, oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui al punto 2. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale".

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. 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.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.
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 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.
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.
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 chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto da banca/intermediario non sia superiore.
--------------------------------------	--