

# PROSPETTO INFORMATIVO MUTUI IPOTECARI

Informativa di Trasparenza ai sensi del D.L. n. 185/2008 convertito nella Legge n. 2/2009

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

### BANCA DELLA COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERATIVO DI CAPALBIO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale e Amministrativa: VIA NUOVA, 37 - 58011 - CAPALBIO (GR)

Internet: [www.bancadellacostadargento.it](http://www.bancadellacostadargento.it) e-mail: [info@bancadellacostadargento.it](mailto:info@bancadellacostadargento.it)

**Codice ABI: 08522**

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 4641.70

Registro delle imprese di GROSSETO n. 00098490535

R.E.A. di Grosseto n. 39793

Iscritta all'Albo delle Società Cooperative n. A158347

Capitale sociale: € 2.728.888 al 31/12/2009 Riserve: € 15.005.782 al 31/12/2009

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo nazionale di garanzia ex art. 59 del D.Lgs. n. 58/1998.

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

## PRODOTTI DI MUTUO OFFERTI

La nostra Banca offre alla propria clientela i seguenti mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale:

TIPOLOGIA	PRODOTTO
1. Mutuo a Tasso Variabile indicizzato al Tasso BCE	▪ MUTUO ORDINARIO TASSO BCE
	▪ MUTUO SOCI TASSO BCE
2. Mutuo a tasso variabile indicizzato al Tasso Euribor	▪ MUTUO ORDINARIO
	▪ MUTUO SOCI
3. Mutuo a Tasso Fisso	▪ MUTUO ORDINARIO
	▪ MUTUO SOCI

Nota Bene: Le tipologie dei mutui indicate nella colonna di sinistra sono differenziate in base al tasso di interesse applicato e per ciascuna tipologia sono indicati, nella colonna di destra, i singoli prodotti offerti dalla Banca.

Per la pubblicizzazione delle condizioni economiche e contrattuali specificamente riguardanti i prodotti elencati, si fa rinvio ai rispettivi fogli informativi disponibili gratuitamente presso i locali aperti al pubblico della Banca.

## CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL SERVIZIO

### Mutuo a Tasso Variabile indicizzato al Tasso BCE

La prima opzione è frutto di un recentissimo provvedimento legislativo (**d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2**) applicabile solo ai mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di ottenere un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
- Tasso di interesse: <b>Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è variabile in relazione al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca</b>	- Rischio di Tasso: <b>trattandosi di un mutuo indicizzato a un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento</b>

<p>Centrale Europea (BCE), attualmente pari al 1,25% + 2,50% (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 3,75%;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ammortamento: rate composte da un quota capitale predeterminata in base al piano di rimborso e da una quota interessi variabile in base alla rilevazione tempo per tempo del parametro di riferimento;</li> <li>- Durata del mutuo: - min. 5 Anni; - max. 15 Anni;</li> <li>- Periodicità delle rate: <b>Mensile o Semestrale</b>;</li> <li>- Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.</li> </ul>	<p>con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rischio di Cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può verificarsi nel corso del rapporto un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.</li> </ul>
--	---

## Mutuo a Tasso Fisso

Il mutuo a tasso fisso offre al cliente la certezza della misura del tasso indipendentemente dalla variazione dei tassi di mercato. Pertanto, il cliente è in grado di conoscere, fin dalla stipula del contratto gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tasso di interesse: <b>Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è pari I.R.S. vigente per scadenza + Spread Massimo 2,70%.</b></li> <li>- Ammortamento: rate composte da una quota capitale e da una quota interessi prefissate al momento della stipula del contratto (quota interessi decrescente e quota capitale crescente);</li> <li>- Durata del mutuo: - min. 5 Anni; - max. 15 Anni;</li> <li>- Periodicità delle rate: <b>Mensile o Semestrale</b>;</li> <li>- Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rischio di tasso: <b>trattandosi di un mutuo a tasso fisso, in caso di variazione al ribasso dei tassi di interesse, l'impegno finanziario del cliente rimane determinato in base al tasso originariamente pattuito;</b></li> <li>- Rischio di cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può verificarsi nel corso del rapporto un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.</li> </ul>

## Mutuo a Tasso Variabile indicizzato al Tasso EURIBOR

Questo tipo di mutuo è regolato a un tasso indicizzato a un parametro di riferimento; la determinazione del tasso è quindi rimessa al valore che assume tempo per tempo detto parametro, la cui misura non dipende dalla volontà delle parti.

Tale prodotto consente al cliente di corrispondere, tempo per tempo, un tasso di interesse in linea con le variazioni di mercato.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tasso di interesse: <b>Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è: Euribor (parametro di riferimento) % + 2,40% (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 4,00%.</b></li> <li>- Ammortamento: rate composte da una quota capitale e da una quota interessi prefissate al momento della stipula del contratto (quota interessi decrescente e quota capitale crescente);</li> <li>- Durata del mutuo: - min. 5 Anni; - max. 20 Anni;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rischio di Tasso: <b>trattandosi di un mutuo indicizzato a un parametro di mercato, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente;</b></li> <li>- Rischio di Cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può verificarsi nel corso del rapporto un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periodicità delle rate: <b>Mensile o Semestrale;</b></li> <li>- Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.</li> </ul>	<b>conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.</b>
--	--

## CLAUSOLE CONTRATTUALI

### Mezzi di tutela stragiudiziale di cui la clientela può avvalersi

Qualora il cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, 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.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo ipotecario in qualsiasi momento pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 1% del debito residuo, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.

### Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

La Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima, ai sensi dell'art. 13, commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40. 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 cancellazione d'ipoteca 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 n. 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente a seguito del recesso.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca della Costa d'Argento Credito Cooperativo di Capalbio SC, Via Nuova n. 37 – 58011 Capalbio (GR), 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)

## LEGENDA

<b>Ammortamento</b>	è 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.
<b>Preammortamento</b>	è il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo
<b>Piano di ammortamento</b>	è il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.
<b>Tasso di interesse annuo</b>	corrispettivo riconosciuto alla banca dal cliente per l'utilizzo dei mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla banca stessa
<b>Tasso indicizzato</b>	tasso di interesse il cui valore varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione
<b>Parametro di indicizzazione</b>	rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.
<b>Euribor "Euro Interbank Offered Rate"</b>	è il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee. Si tratta quindi un'indicazione molto affidabile del costo del denaro, la rilevazione dell'Euribor avviene tutti i giorni lavorativi così che il suo valore è sempre perfettamente aggiornato. L'affidabilità dell'Euribor ha indotto praticamente la totalità delle banche ad ancorare ad esso l'oscillazione dei mutui a tasso variabile.
<b>IRS</b>	è l'indicatore dei tassi che si applicano a i mutui a tasso fisso e che si determina dal tasso con il quale si concludono speciali accordi (detti swap) con soggetti disposti ad accollarsi il rischio, nell'ambito di un intento speculativo. L'entità dell'IRS cambia in funzione del periodo coinvolto. Ovviamente lo speculatore che accetta il rischio per un anno concluderà a tassi più bassi di chi lo prende in carico per venti o trenta. Così si osserverà l'esistenza dell'IRS a 1 anno (detto "IRS 1y" cioè 1 year), a 2 anni... e via dicendo fino a 30 anni, con valori crescenti all'aumentare della durata. Un mutuo a tasso fisso per tutta la durata prenderà in considerazione l'IRS di durata pari a quella dell'intero mutuo ( <i>il tasso applicato ad un mutuo a tasso fisso viene definito usualmente il giorno della stipula</i> ).
<b>Tasso di interesse di riferimento della BCE (key ECB interest rates)</b>	è il tasso di interesse fissato dal Consiglio direttivo della Banca centrale europea, che rispecchia l'orientamento della politica monetaria dell'istituzione, che misura il tasso d'interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Interesse di mora</b>	rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.
<b>Commissioni di erogazione</b>	rappresenta la commissione applicata per la gestione dell'erogazione del finanziamento.
<b>Istruttoria</b>	analisi da parte della banca ai fini della decisione sulla richiesta di concessione del mutuo.
<b>Informazione precontrattuale</b>	copia del testo contrattuale che il cliente può richiedere alla banca prima della conclusione del contratto; non impegna la banca e il cliente alla stipula del contratto medesimo.
<b>Comunicazione periodica</b>	comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno; dà informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate.
<b>Tasso di interesse nominale annuo (TAN)</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</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 esempio spese di istruttoria della pratica, e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<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 (TEG) è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM relativo alla categoria "finanziamenti per anticipi su crediti e documenti e sconto di portafoglio commerciale", occorre aumentarlo di un quarto, e aggiungere ulteriori 4 punti percentuali con previsione in ogni di un tetto massimo determinato sommando 8 punti percentuali al TEGM e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.

**BANCA DELLA COSTA D'ARGENTO  
CREDITO COOPERATIVO DI CAPALBIO**

**Data Ultimo Aggiornamento: 01/06/2011**