

## Mutuo ipotecario - persone fisiche

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**BANCA ALPI MARITTIME Credito Cooperativo Carru'**

VIA STAZIONE, 10 - 12061 - CARRU'

n. telefono e fax: 0173757111 fax 0173757686 n.verde 800154664

email: [info@bancaalpimarittime.it](mailto:info@bancaalpimarittime.it) sito internet: [www.bancaalpimarittime.it](http://www.bancaalpimarittime.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00195530043

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 4291.10 - Cod. ABI 8450

Iscritta all'albo delle società cooperative n. A 159716

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, Fondo Nazionale di Garanzia, Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo, Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Capitale sociale e riserve al **31 dicembre 2011** euro **46.217.077,00**

### CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

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, semestrali o annuali.

### 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.

#### Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.  
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### **Mutuo a due tipi di tasso**

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

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 e sul sito della banca [www.bancaalpimaritime.it](http://www.bancaalpimaritime.it).

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO**

#### **Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 10 Anni con una periodicità della rata Mensile.

Tasso B.C.E.	<b>7,7600%</b>
Tasso fisso	<b>8,4110%</b>
Tasso Variabile	<b>7,8740%</b>
Tasso Misto	<b>8,4110%</b>

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI					
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)					
		Tasso B.C.E.	Tasso fisso	Tasso Variabile	Tasso Misto		
	Importo massimo finanziabile	50% valore immobile	50% valore immobile	50% valore immobile	50% valore immobile		
	Durata	10 Anni	10 Anni	10 Anni	10 Anni		
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale		
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	7,5000	8,1000	7,6000	8,1000		
	Parametro di indicizzazione	T.U.R. Tasso Bce	IRS di periodo arrotondato ai 10 cent.sup.	Euribor 6M/365 mensile arrotondato ai 10 cent.sup.	IRS 5 anni arrotondato ai 10 cent.sup.		
	Spread	+6,5000	+6,5000	+6,5000	+6,5000		
	Tasso di interesse di preammortamento	7,5000	8,1000	7,6000	8,1000		
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile	Anno Civile	Anno Civile		
	Tasso di mora %	15,5000 8pp in più del tasso contrattuale	16,1000 8pp in più del tasso contrattuale	15,6000 8pp in più del tasso contrattuale	16,1000 8pp in più del tasso contrattuale		
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor) %	7,5000		7,6000	8,0000		
	mancata domic.stipendio; mancato add.rate in cc	+0,20%; +2,00%	+0,20%; +2,00%	+0,20%; +2,00%	+0,20%; +2,00%		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria %	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
		importo minimo	200,00	200,00	200,00	200,00	
		importo massimo					
		Recupero Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.				
	Spese per la gestione del rapporto	Spese ed oneri per operazioni di portabilità'		esente	esente	esente	esente
			Rimborso spese informazione precontrattuale	2,50	2,50	2,50	2,50
			Gestione pratica				
			Commissione di incasso rata				
		Con addebito automatico in conto corrente	7,50	7,50	7,50	7,50	
		Con pagamento per cassa	7,50	7,50	7,50	7,50	
		Con pagamento tramite Rid-passivo	7,50	7,50	7,50	7,50	
		Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione) (*)	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000	
		Spese per altre comunicazioni e informazioni	3,00	3,00	3,00	3,00	
		Accollo mutuo %					
		importo minimo	0,00	0,00	0,00	0,00	
importo massimo	60,00	60,00	60,00	60,00			
Sospensione pagamento rate	+0,20% tasso se rata insoluta per più di 30 giorni	+0,20% tasso se rata insoluta per più di 30 giorni	+0,20% tasso se rata insoluta per più di 30 giorni	+0,20% tasso se rata insoluta per più di 30 giorni			
Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo <sup>1</sup>	1,0000%						
Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento <sup>2</sup>	1% del capitale abbattuto	1% del capitale abbattuto	1% del capitale abbattuto	1% del capitale abbattuto			
Commissione per rata insoluta (max)	5,00	5,00	5,00	5,00			
Spese per invio scadenza rata	2,50	2,50	2,50	2,50			
Commissione per sost./rid. vincolo assicurativo	50,00	50,00	50,00	50,00			
Spesa per sollecito pagamento rata	75,00	75,00	75,00	75,00			

		Spesa sostituzione/riduzione garanzia	75,00	75,00	75,00	75,00
<b>8 PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE
	Tipologia di rata		COSTANTE	COSTANTE	COSTANTE	COSTANTE
	Periodicità delle rate		Mensile	Mensile	Mensile	Mensile

(\*) per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking.

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 della banca [www.bancaalpimaritime.it](http://www.bancaalpimaritime.it).

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
<a href="#">14/12/2011</a>	Tasso B.C.E.	1,0000
<a href="#">09/11/2011</a>	Tasso B.C.E.	1,2500
<a href="#">01/01/2005</a>	Tasso fisso	
<a href="#">01/01/1980</a>	Tasso fisso	
<a href="#">01/04/2012</a>	Tasso Variabile	1,0990
<a href="#">01/03/2012</a>	Tasso Variabile	1,3030
	Tasso Misto	
	Tasso Misto	

**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 B.C.E.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 Anni(*)
7,5000%	2	€ 4.499,96	€	€ 4.499,96
7,5000%	4	€ 2.417,90	€ 2.467,04	€ 2.417,90
7,5000%	6	€ 1.729,02	€ 1.796,53	€ 1.729,02
7,5000%	8	€ 1.388,39	€ 1.467,45	€ 1.388,39
7,5000%	10	€ 1.187,02	€ 1.274,83	€ 1.187,02

##### Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 0,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000 % dopo 2 Anni(*)
8,1000%	2	€ 4.527,30	€ 4.527,30	€ 4.527,30
8,1000%	4	€ 2.445,99	€ 2.445,99	€ 2.445,99
8,1000%	6	€ 1.758,22	€ 1.758,22	€ 1.758,22
8,1000%	8	€ 1.418,76	€ 1.418,76	€ 1.418,76
8,1000%	10	€ 1.218,57	€ 1.218,57	€ 1.218,57

1 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. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

2 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. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

## Tasso Variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 Anni(*)
7,6000%	2	€ 4.504,51	€	€ 4.504,51
7,6000%	4	€ 2.422,56	€ 2.471,80	€ 2.422,56
7,6000%	6	€ 1.733,86	€ 1.801,52	€ 1.733,86
7,6000%	8	€ 1.393,43	€ 1.472,68	€ 1.393,43
7,6000%	10	€ 1.192,25	€ 1.280,30	€ 1.192,25

## Tasso Misto

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 Anni(*)
8,1000%	2	€ 4.527,30	€	€
8,1000%	4	€ 2.445,99	€ 2.495,60	€ 2.443,53
8,1000%	6	€ 1.758,22	€ 1.826,55	€ 1.754,83
8,1000%	8	€ 1.418,76	€ 1.498,98	€ 1.414,82
8,1000%	10	€ 1.218,57	€ 1.307,86	€ 1.214,20

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
<b>Perizia tecnica</b>	spese di perizia con incarico sottoscritto a parte
<b>Adempimenti notarili</b>	corresponsione diretta al professionista
<b>Assicurazione immobile</b>	a carico del mutuatario

- Imposta sostitutiva vedasi tabella spese per la stipula del contratto  
Commissione rilascio certificazioni revisori 250,00  
Commissione per certificazione interessi passivi 30,00  
Rilascio doc. a richiesta e variazione anagrafica 20,00

## TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria Tempi tecnici strettamente necessari  
Disponibilità dell'importo Al perfezionamento dell'atto notarile

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica.

### Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro CMU0041 aggiornato al 16/04/2012

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.

### **Recesso della banca**

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; 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, automaticamente o 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 secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, 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 ricezione della richiesta medesima.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ([Via Stazione n. 10 12061 Carrù \(Cuneo\) info@bancaalpimaritime.it](mailto:info@bancaalpimaritime.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 deve 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);
- altro organismo abilitato alla mediazione e riconosciuto dall'ordinamento tramite iscrizione al registro del Ministero della Giustizia, ai sensi del D. Lgs. 28/2010, previamente concordato con la banca stessa.

## **LEGENDA**

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% o al 2% della somma erogata, secondo le prescrizioni di legge
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

**riferimento (per i mutui a tasso fisso)**

**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"**

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 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, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

**Tasso floor**

Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.