

Aggiornamento n. 006

Data ultimo aggiornamento 08.06.2010

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo 1^a casa - soci fondiario – T.U.R.

Informazioni sulla banca

Denominazione e forma giuridica: Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù Società Cooperativa per azioni

Sede legale: Via Stazione 10, Carrù (CN)

Sede amministrativa: Via Stazione 10, Carrù (CN)

Numero verde : 800 154 664

Telefono: 0173 757111

Fax: 0173 750923

Indirizzo telematico: www.bancaalpimarittime.it

e-mail: info@bancaalpimarittime.it

Codice ABI: 08450.9

Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 4291.10

Numero di iscrizione all'Albo Cooperative: A 159716

Numero di iscrizione al Registro delle imprese: 00195530043

Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: Fondo Nazionale di Garanzia, Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo, Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Capitale sociale e Riserve: (quali risultano dall'ultimo bilancio approvato) € 47.663.462,00

Caratteristiche e rischi tipici

Struttura e funzione economica

Il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile adibito ad uso abitativo, il quale viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso variabile indicizzato al tasso della BCE.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

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 di 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 a scadenze e/o 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 delle stipule preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Portabilità/Surroga

Il cliente ha diritto di avvalersi della "Portabilità tramite surroga" ai sensi dell'art. 8 D.L. 31/01/2007 n. 7 come modificato dalla Legge di conversione D.L. 02/04/2007 n. 40 e della Legge Finanziaria 24/12/2007 n. 244. Tale Legge dispone che l'intestatario di un contratto di finanziamento stipulato con un intermediario bancario o finanziario possa ottenere da altro intermediario un mutuo finalizzato al pagamento del finanziamento in essere surrogando il nuovo intermediario mutuante nei diritti e nelle garanzie del vecchio intermediario. Le operazioni di portabilità di cui sopra non prevedono oneri a carico del cliente; inoltre non comportano il venire meno di benefici fiscali. Per dare attuazione alla portabilità è stata definita una procedura di collaborazione interbancaria volta a ridurre i tempi e gli adempimenti connessi alla portabilità stessa.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- il mutuo fondiario a tasso indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea presenta per il cliente un rischio tasso dato dalla variabilità nel tempo del parametro di riferimento BCE conseguente a scelte di politica monetaria da parte della Banca Centrale Europea in funzione della congiuntura economica. In sostanza nel corso del rapporto può verificarsi un aumento 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 Filiali della banca Alpi Marittime e sul sito www.bancaalpimarittime.it.

Condizioni economiche dell'operazione o del servizio

Spese e commissioni	valori espressi in euro
spesa di istruttoria	50,00
spese di perizia	a carico del mutuatario, con incarico al perito sottoscritto a parte
commissione/spesa per pagamento rata	1,75
commissione/spesa per avviso scadenza rata	esente
spese produzione e invio comunicazioni di legge	3,00
commissione per estinzione anticipata	esente
commissione per sostituzione/riduzione vincolo assicurativo	50,00
commissione per certificazione interessi passivi	30,00
commissione per abbattimento capitale	esente
commissione per cancellazione/riduzione ipoteca	esente
commissione per rilascio documentazione a richiesta e variazioni anagrafiche	30,00
commissione per accollo (a carico parte accollataria)	60,00
spesa per sollecito pagamento rata	50,00
spese per produzione documentazione catastale, spese notarili e oneri fiscali	a carico del mutuatario, con corresponsione diretta al singolo professionista
imposta sostitutiva DPR 601/73	0,25% dell'importo finanziato
spese e oneri per operazioni di portabilità	esente
spesa per informativa precontrattuale	2,50
commissione per rilascio certificazione Revisori	250,00
spese per ricerca copia documentazione	30,00

Tassi e altre condizioni richieste per l'erogazione del mutuo casa

tasso	T.U.R. pro tempore vigente + spread massimo di 3 punti (parametro puntuale di riferimento al 13 maggio 2009 pari a 1,00)	
tasso minimo contrattuale per l'intera durata del mutuo	1,50 + spread	
tasso di mora	8 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora	
tasso effettivo globale medio	rilevato trimestralmente ai sensi della legge 108/1996 (c.d. Legge sull'usura) con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, categoria di operazioni "Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso, a tasso variabile"; per i valori e per il periodo di applicazione si fa rinvio all'apposita tabella, a disposizione del pubblico, esposta in Filiale e pubblicata sul sito www.bancaalpimarittime.it , contenente la classificazione delle operazioni e la rilevazione dei tassi di interesse effettivi, globali, medi ai fini della Legge sull'usura. Per verificare se il tasso è usurario è necessario aumentare della metà i valori indicati nella sopra richiamata tabella.	
in caso di revoca della disposizione di addebito su c/c il tasso così come calcolato sarà maggiorato del 2%		
durata massima	30 anni	
durata minima	5 anni	
periodicità rate	mensile / trimestrale / semestrale	

importo minimo finanziabile	€. 50.000,00
importo massimo finanziabile	80% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia
garanzia da prestare all'atto dell'erogazione	ipoteca ed eventuali altre garanzie a richiesta della Banca
Condizioni per la concessione del mutuo:	
avere un'età massima di 70 anni al termine del piano di ammortamento	
essere socio della Banca da almeno 3 mesi	
accensione di un rapporto di conto corrente	
accredito mensile dello stipendio sul conto corrente acceso (limitatamente ai lavoratori dipendenti)	
polizza assicurativa obbligatoria a carico del mutuatario	

Destinazione del finanziamento: acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili ad uso 1^ casa

Calcolo degli interessi

Calcolo degli interessi riferito all'anno civile

Calcolo esemplificato dell'importo della rata

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% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,00%	10	€ 1.012,46	€ 1.110,21	€ 920,14
4,00%	15	€ 739,69	€ 843,86	€ 643,51
4,00%	20	€ 605,99	€ 716,44	€ 505,89
4,00%	25	€ 527,84	€ 644,31	€ 423,86

Di seguito viene fornito il prospetto ESIS con indicazione Taeg - I.S.C. per un'operazione simulata.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno un giorno senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Numero 30 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca presso il Servizio Compliance e Legale (12061 Carrù, Via Stazione n. 10; Tel. 0173 757111; fax. 0173 750923; e-mail. info@bancaalpmarittime.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 i siti www.arbitrobancariofinanziario.it, www.bancaalpmarittime.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.

Legenda

Spese di istruttoria	<i>Spese per le pratiche e le formalità necessarie all'erogazione del mutuo</i>
Spese di perizia	<i>Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia</i>
Imposta sostitutiva	<i>Imposta pari allo 0,25% (Prima casa) o al 2,00% (Seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile</i>
Ipoteca	<i>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.</i>
Accollo	<i>Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo chi acquista un immobile gravato di ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè si accolla, il debito residuo</i>
Commissione per chiusura della pratica	<i>Commissione per la cancellazione dell'ipoteca e per la chiusura della pratica di finanziamento</i>
Tasso di interesse di preammortamento	<i>Tasso sul periodo di preammortamento, cioè per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata</i>
Tasso di interesse nominale annuo	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato</i>
Rata	<i>Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: -una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato); -una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo)</i>
Preammortamento	<i>Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi</i>
Ammortamento	<i>Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate</i>
Parametro di indicizzazione	<i>Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uopo indicate.</i>
ISC (presente sotto alla voce TAEG nel prospetto ESIS allegato)	<i>E' un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo dell'ISC sono ricompresi: -il rimborso del capitale; -il pagamento degli interessi; -le spese di istruttoria; -le spese di revisione del finanziamento; -le spese di apertura e chiusura della pratica di credito; -le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate(se stabilite dal creditore); -le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito); -il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito); -ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.</i>

Tasso effettivo Globale Medio (TEGM)	<i>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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/ intermediario non sia superiore.</i>
Tasso variabile	<i>Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo</i>
T.U.R.	<i>E' il tasso Ufficiale di riferimento deciso dalla BCE ed applicato alla scambio di liquidità con le Banche</i>
Tasso Misto	<i>Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile e viceversa a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto</i>
Tasso di mora	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate</i>
Mutuatario	<i>Soggetto intestatario del mutuo</i>

PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO

Questo prospetto informativo è parte integrante del “Codice Volontario di condotta in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all’acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali”, di cui si può ottenere copia presso questa Banca.

Questo documento non costituisce un’offerta al pubblico. Le informazioni in esso contenute sono riportate in buona fede e costituiscono un’esatta riproduzione dell’offerta che la Banca potrebbe proporre stanti le attuali condizioni di mercato e sulla base delle informazioni disponibili. Le condizioni previste possono variare in funzione della congiuntura di mercato vigente al momento del perfezionamento del contratto.

Il presente prospetto non obbliga in alcun modo la Banca ad accordare il prestito.

1. Istituto di credito che eroga il mutuo	 <p>Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Camù</p> <p>Sede Legale – Via Stazione 10, 12061 Carrù</p>
2. Descrizione del prodotto.	
<input type="checkbox"/> Denominazione	MUTUO FONDIARIO CASA SOCI Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del tasso T.U.R. La variazione avverrà con la decorrenza stabilita dalla delibera della BCE.
<input type="checkbox"/> Garanzia richiesta	Ipoteca su immobile oggetto dell'intervento ed eventuali altre garanzie a richiesta della banca
<input type="checkbox"/> Modalità di rimborso	Mutuo a pagamento rateale
<input type="checkbox"/> Percentuale max di finanziabilità del valore dell'immobile o del costo delle opere da realizzare.	80 %
<input type="checkbox"/> Garanzia di un terzo	Di norma non richiesta, fatte salve le risultanze dell'istruttoria
3. Tasso annuo nominale	

<input type="checkbox"/> Misura del tasso	T.U.R. pro tempore vigente + 3,00 punti (parametro puntuale di riferimento al 13 maggio 2009 pari a 4,00)
<input type="checkbox"/> Definizione della tipologia di tasso	Tasso d'interesse variabile indicizzato
<input type="checkbox"/> Modalità di variazione del tasso (per mutui a tasso variabile)	Variazioni base del T.U.R.
<input type="checkbox"/> Durata del periodo in cui il tasso rimane fisso (per mutui a tasso misto)	
4. Tasso annuo effettivo globale (TAEG)¹ – I.S.C.	
<input type="checkbox"/> Misura del Taeg – I.S.C.	4,150
5. Ammontare del finanziamento concesso e valuta	
<input type="checkbox"/> Ammontare in Euro	€ 50.000,00
<input type="checkbox"/> Altra valuta	
6. Durata del contratto	
<input type="checkbox"/> Numero di anni (comprensivi di preammortamento e ammortamento)	10
7. Numero e frequenza dei pagamenti	
<input type="checkbox"/> Numero	120
<input type="checkbox"/> Frequenza	Mensile
8. Mutui con rimborso rateale	
<input type="checkbox"/> Ammontare di ciascuna rata² (comprensiva di capitale ed interessi)	€. 506,23
9. Mutuo con rimborso capitale in un'unica soluzione	
<input type="checkbox"/> Importo di ciascun pagamento periodico di interessi	
<input type="checkbox"/> Importo di ciascun pagamento periodico allo strumento finanziario previsto per l'ammontare del capitale	
<input type="checkbox"/> Quota capitale a carico del cliente non coperta dallo strumento finanziario	
<input type="checkbox"/> Obbligo per il cliente dell'accettazione dello strumento finanziario proposto dalla Banca	
10. Spese accessorie non ricorrenti	
<input type="checkbox"/> Elenco delle spese previste all'atto della stipula del contratto (di origine bancaria)	Spese di istruttoria, spese di perizia, spese notarili, spese per l'iscrizione ipotecaria, oneri fiscali (Le spese non verranno rimborsate dalla Banca in caso di

¹ Il TAEG è un indicatore sintetico del costo totale del credito espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo sono comprese le seguenti componenti di costo per il cliente: spese di istruttoria e apertura della pratica di credito; spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate, se stabilite dal creditore; costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, se necessaria per l'ottenimento del credito; spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dalla banca; altre spese contemplate dal contratto; rimborso del capitale e pagamento degli interessi. Per i mutui a tasso variabile l'indicazione del Taeg viene data sulla base del tasso a regime.

² Per le operazioni indicizzate viene fornito il valore calcolato sulla base dei parametri vigenti alla data di compilazione con riferimento ad analoghi mutui già in ammortamento.

<i>e non)</i>	<i>esito negativo della domanda di finanziamento)</i>
<input type="checkbox"/> <i>Con riferimento alle spese di cui sopra, obbligo per il cliente di avvalersi dei servizi offerti dalla Banca</i>	<i>SI</i>
11. Spese accessorie ricorrenti (escluse quelle già incorporate nell'importo della rata di cui al punto 8)	
<input type="checkbox"/> <i>Elenco delle altre spese accessorie ricorrenti non considerate al punto 8.</i>	<i>Spese per incasso rata, assicurazione contro gli incendi e rischi accessori</i>
<input type="checkbox"/> <i>Con riferimento alle spese di cui sopra, obbligo per il cliente di avvalersi dei servizi offerti dalla Banca</i>	<i>SI</i>
12. Rimborso anticipato	
<input type="checkbox"/> <i>Condizioni per l'estinzione anticipata del mutuo</i>	<i>Previa richiesta scritta e senza applicazione di penali</i>
13. Ufficio reclami interno	
<input type="checkbox"/> <i>Nome dell'ufficio</i>	<i>Funzione Legale e Compliance</i>
<input type="checkbox"/> <i>Indirizzo dell'ufficio</i>	<i>Via stazione 10 – 12061 Carrù</i>
<input type="checkbox"/> <i>Numero di telefono dell'ufficio</i>	<i>0173 757 111</i>
14. Piano di ammortamento	
<i>Si riporta in allegato il piano di ammortamento del mutuo costruito sulla base dei parametri previsti nel presente prospetto. Si sottolinea che per i mutui a tasso variabile e per altre particolari tipologie di prodotti il piano ha valore puramente indicativo.</i>	
15. Obblighi per il mutuatario	
<input type="checkbox"/> <i>Obbligo di domiciliazione del conto bancario presso la Banca</i>	<i>Si</i>
<input type="checkbox"/> <i>Obbligo di domiciliazione dello stipendio presso la Banca</i>	<i>Si</i>