

## MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI PER LIQUIDITA'

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### CARISPAQ SPA (codice ABI 06040)

Società per azioni, sede legale in L'Aquila, corso V. Emanuele II n.48

Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al **Registro delle Imprese** 00098090665 -

Iscrizione all'Albo delle Banche 5168

Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Sito internet [www.carispaq.it](http://www.carispaq.it), indirizzo e-mail [info@caarispaq.it](mailto:info@caarispaq.it)

Telefono 0862/6491 (centralino) - Fax 0862/649562

### CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine, la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni.

Di solito viene richiesto per finanziare generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.

Il mutuo "ipotecario" è garantito da ipoteca su un immobile.

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.

### Caratteristiche specifiche del MUTUO IPOTECARIO A PRIVATI

#### A chi è rivolto

Il **Mutuo ipotecario a privati** è rivolto a clienti **consumatori** (parte mutuataria), ed è un finanziamento a medio o lungo termine destinato a finanziare generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.

#### Cosa fare per attivarlo

Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca

#### Altri aspetti importanti

Il **Mutuo ipotecario a privati** viene stipulato, sotto forma di "atto pubblico" (mutuo ipotecario) o di "scrittura privata autenticata" (mutuo ipotecario per leggi speciali) e può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile, fisso o misto. Le rate sono mensili.

La Banca aderisce al "Codice europeo volontario di condotta" in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali

#### A chi rivolgersi per ulteriori informazioni

Filiali della Banca e/o sito [www.carispaq.it](http://www.carispaq.it)

## 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 dalla variazione delle condizioni di mercato.

Il mutuo a tasso fisso ha una durata massima pari a 10 anni.

### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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 mutuo a tasso variabile ha una durata massima pari a 15 anni

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

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO  
 A TASSO VARIABILE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 15 anni: 7,95% (\*)**

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.

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso di **Euribor** 6 mesi lettera rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del semestre solare precedente quello di applicazione arrotondato all'ottavo di punto superiore aumentato dello spread base di 5,75 punti

	VOCI	COSTI		
	Importo massimo finanziabile	Minimo € 20.000,00 Massimo € 350.000,00.		
	Durata	Minima <b>18 mesi</b> , massima <b>180 mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 18 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane .		
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.		
	Parametro di indicizzazione	<b>Euribor</b> 6 mesi 365 rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del semestre solare precedente quello di applicazione arrotondato all'ottavo di punto superiore.		
	Spread massimo	Durata complessiva mutuo	Spread	
		Da 18 a 180 mesi	5,750 punti	
	Tasso di interesse di pre-ammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread		
	Franchigia	Max 6 mesi dalla data di stipula del mutuo		
Tasso di mora	Maggiorazione di <b>3,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.			

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO  
 A TASSO FISSO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Durata 10 anni: 9,04% (\*)**

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.

(\*) TAEG calcolato sulla base di euro 100.000,00, al tasso IRS di periodo rilevato il primo giorno lavorativo del mese aumentato dello spread base di 6,00 punti..

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Minimo € 20.000,00 Massimo € 350.000,00.
	Durata	Minima <b>18 mesi</b> , massima 120 <b>mesi</b> , comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento, comunque non superiore a 18 mesi. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale su base annua (tasso fisso)	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
	Parametro di riferimento	<b>IRS (Interest Rate Swap)</b> lettera di periodo,(5, 10) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" rilevato il primo giorno lavorativo del mese di stipula . Il tasso così rilevato si applicherà ai mutui che verranno stipulati a partire dal secondo giorno lavorativo successivo a tali date. In caso di mancata pubblicazione dei parametri predetti nei giorni sopra indicati, verrà applicato il parametro pubblicato il giorno immediatamente precedente. Per i mutui da stipulare il primo giorno lavorativo del mese si applicano i parametri del mese precedente
	Spread massimo (tasso fisso)	Durata complessiva del mutuo   Spread Da 18 a 120 mesi   6,000punti
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.
	Tasso di mora	Maggiorazione di <b>3,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

		VOCI	COSTI						
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	0,50% dell'importo del finanziamento minimo € 350,00						
		Perizia tecnica	nel caso di immobili abitativi singoli <b>in costruzione</b> la perizia verrà fornita dall'Ufficio Logistica dell'Aquila della Banca al costo di: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="text-align: center;">perizia unica erogazione</td> <td style="text-align: center;">0,5x1000 dell'importo del mutuo richiesto con un minimo di € 300,00</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Perizia erogazione a S.A.L</td> <td style="text-align: center;">1x1000 dell'importo del mutuo richiesto, con un minimo di € 600</td> </tr> </table>	perizia unica erogazione	0,5x1000 dell'importo del mutuo richiesto con un minimo di € 300,00			Perizia erogazione a S.A.L	1x1000 dell'importo del mutuo richiesto, con un minimo di € 600
		perizia unica erogazione	0,5x1000 dell'importo del mutuo richiesto con un minimo di € 300,00						
		Perizia erogazione a S.A.L	1x1000 dell'importo del mutuo richiesto, con un minimo di € 600						
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 150,00						
	Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00							
	Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	€ 0,00							
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	€ 0,00						
		Incasso rata	€ 2,70 cadauna						
		Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Invio comunicazione periodica € 1,25 sull'ultima rata di ogni anno						
		Variazione/Restrizione ipoteca	Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa amministrativa):	€ 110,00					
			Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art 2882 cod. civ.	€ 100,00					
			Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art.40 bis DLGS n.385/1993	€ 0,00					
			Rinnovazione ipotecaria	€ 150,00					
			Frazionamento ipoteca mutui fondiari (spesa amministrativa)	€ 160,00					
		Accollo mutuo	€ 180,00						
Sospensione pagamento rate		€ 0,00							
Altre spese		Certificazione competenze	€ 5,16						
	Rilascio duplicati (costo unitario)	€ 10,33							
	Rinegoziazione del tasso	€ 0,00							
	Rinuncia finanziamento	€ 50,00							
	Variazioni contrattuali di qualsiasi natura	€ 0,00							
	Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata totale o parziale	<b>Mutui a tasso variabile: 1,50%</b> <b>Mutui a tasso fisso: 3,00%</b>							
<b>M O R</b>	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese							

Tipologia di rata	Rata costante
Periodicità delle rate	Mensile

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Euribor 3 mesi lettera  
 Media mese precedente  
 arrotondato allo 0,10 superiore

Data	Valore
01/01/2012	1,500
01/10/2011	1,600
01/11/2011	1,600
01/12/2011	1,600

Euribor 6 mesi lettera rilevato per  
 valuta ultimo giorno lavorativo  
 del semestre solare precedente  
 quello di applicazione  
 arrotondato all'ottavo di punto  
 superiore

Semestre	Valore
Gennaio - giugno 12	1,750
Luglio-dicembre 11	1,875
Gennaio - giugno 09	3,125
Luglio-dicembre	1,125

Tasso di riferimento BCE  
 Parametro con rilevazione  
 puntuale

Data	Valore
13/12/2011	1,000
08/04/2011	1,250
13/07/2011	1,500
09/11/2011	1,250

IRS 5y/6 mesi lettera rilevato il  
 primo giorno lavorativo del mese  
 di stipula

Data	Valore
01/01/2012	1,790
01/10/2011	1,940
01/11/2011	1,920
01/12/2011	2,030

IRS 10y/6 mesi lettera rilevato il  
 primo giorno lavorativo del mese  
 di stipula

Data	Valore
01/01/2012	2,450
01/10/2011	2,500
01/11/2011	2,520
01/12/2011	2,700

IRS 15y/6 mesi lettera rilevato il  
 primo giorno lavorativo del mese  
 di stipula

Data	Valore
01/01/2012	2,720
01/10/2011	2,780
01/11/2011	2,810
01/12/2011	2,990

IRS 20y/6 mesi lettera rilevato il  
 primo giorno lavorativo del mese  
 di stipula

Data	Valore
01/01/2012	2,75
01/10/2011	2,810
01/11/2011	2,850
01/12/2011	2,990

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso).**

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO 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 (*)
3,100	10	€ 970,23	€ 1.047,07	€ 897,02
3,100	15	€ 695,40	€ 783,24	€ 613,86

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

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 [www.carispaq.it/trasparenza](http://www.carispaq.it/trasparenza).

SERVIZI ACCESSORI	
<b>Polizza incendio e scoppio "IN CASA"</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
<b>Descrizione</b>	La polizza In CASA di Arca Assicurazioni rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'immobile e degli oggetti danneggiati all'interno dell'abitazione. In caso di furto In CASA rimborsa il valore a nuovo degli oggetti dai ladri e i danni provocati per commettere o tentare il furto.
<b>Garanzie</b>	<p>In CASA è una polizza componibile e può quindi essere totalmente personalizzata con la combinazione di 5 moduli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Incendio dell'immobile e responsabilità civile</b> della proprietà che prevede il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua e fenomeni elettrici e in aggiunta i danni causati a terzi.</li> <li>· <b>Incendio del contenuto e responsabilità civile della conduzione</b> che è simile alla precedente; comprende anche i danni derivanti dalla fuoriuscita d'acqua.</li> <li>· <b>Furto (operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato)</b> che dà diritto al rimborso del valore a nuovo dei beni personali asportati, fino al 50% della somma assicurata per i beni preziosi come pellicce e gioielli, al rimborso di denaro fino a un milione nonché dei danni subiti dall'immobile durante il furto. Questo modulo è acquistabile solo in abbinamento a uno dei precedenti.</li> <li>· Altro modulo aggiuntivo è la <b>Protezione legale</b> che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione, come ad esempio se l'inquilino del piano di sopra provoca dei danni al vostro appartamento a seguito di una perdita d'acqua, ma si rifiuta di rimborsare i danni provocati</li> </ul> <p>Infine, sempre in aggiunta ai primi due moduli, c'è <b>Assistenza Casa</b> che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.</p>
<b>Durata</b>	Premio annuo con tacito rinnovo
<b>Beneficiari</b>	La Banca
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.
<b>TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI</b>	
<b>IN CASA - I premi illustrati si riferiscono al costo della garanzia Incendio , Scoppio e RC Proprietà</b>	
<b>MASSIMALI</b> <i>(valore commerciale dell'immobile)</i>	<b>PREMIO</b>
150.000	€ 108
200.000	€ 134
300.000	€ 187
400.000	€ 240
500.000	€ 293
600.000	€ 346
700.000	€ 399
800.000	€ 451
900.000	€ 504
1.000.000	€ 557
1.100.000	€ 610
1.200.000	€ 663
<b>Polizza incendio e scoppio "SOLOUNA!"</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>

<b>Descrizione</b>	<b>SOLOUNA!</b> è il prodotto multirischi di Arca Assicurazioni dedicato alla tutela della persona e del suo patrimonio. SOLOUNA! assimila in un'unica proposta la copertura completa delle esigenze assicurative del Cliente (dall'incendio dell'immobile, al furto, agli infortuni, ecc.), con la semplicità del pagamento, ad un'unica scadenza, tramite addebito automatico in conto corrente.
<b>Garanzie</b>	La proposta di Arca Assicurazioni si articola su 3 formule d'offerta, Standard, Extra e Top all'interno dei quali è possibile scegliere le opzioni "A" o "B" che si differenziano per l'ampiezza delle coperture proposte, delle franchigie e dei massimali Le garanzie proposte sono le seguenti: 1) Incendio dell'immobile e del suo contenuto 2) Furto del contenuto dell'immobile 3) RC della famiglia 4) Morte e invalidità permanente conseguenti ad infortunio 5) Ricovero ospedaliero conseguente ad infortunio 6) Scippo e Rapina  <b>Il numero minimo di garanzie acquistabili è pari a 3</b>
<b>Durata</b>	Premio annuo con tacito rinnovo
<b>Beneficiari</b>	La Banca
<b>Capitali assicurati</b>	In base alle formule/opzioni prescelte
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI**

**SOLO UNA**

**I premi illustrati si riferiscono al costo della garanzia Incendio e Scoppio, Responsabilità Civile, Furto**

<b>MASSIMALI</b> <i>(valore commerciale dell'immobile)</i>	<b>FORMULA STANDARD</b>		<b>FORMULA EXTRA</b>		<b>FORMULA TOP</b>	
	(premio comprensivo di Responsabilità Civile Standard + Furto Standard = euro 54)					
	<i>Massimale Incendio del contenuto 5.000 euro e franchigia 150 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 7.500 euro e franchigia 500 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 7.500 euro e franchigia 150 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 12.500 euro e franchigia 500 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 15.000 euro e franchigia 150 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 25.000 euro e franchigia 500 euro</i>
150.000	€ 104	€ 80	€ 149	€ 112	€ 160	€ 123
200.000	€ 120	€ 88	€ 181	€ 123	€ 192	€ 133
300.000	€ 149	€ 104	€ 244	€ 149	€ 255	€ 160
400.000	€ 181	€ 120	€ 308	€ 181	€ 318	€ 192
500.000	€ 213	€ 133	€ 361	€ 213	€ 371	€ 223
600.000	€ 244	€ 147	€ 414	€ 244	€ 424	€ 255
700.000	€ 276	€ 160	€ 467	€ 276	€ 477	€ 287
800.000	€ 308	€ 173	€ 519	€ 308	€ 530	€ 319

**Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio annuo ricorrente  
 MUTUO PROTETTO BASIC**

<b>Compagnia assicuratrice</b>	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA
<b>Premio</b>	Vedi tabella esemplificativa allegata
<b>Descrizione</b>	<b>MUTUO PROTETTO BASIC</b> garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio.
<b>Garanzie</b>	Morte da malattia o infortunio
<b>Durata</b>	Durata del mutuo
<b>Beneficiari</b>	La Banca
<b>Capitali assicurati</b>	Debito residuo
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul sito <a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a> presso le Dipendenze della Banca.

**TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI**  
**(esempio di premio annuo ricorrente e costante, considerando un mutuo di 100.000€)**

<i>DURATA DEL MUTUO</i>	<b>Maschio, 40 anni</b>	<b>Femmina, 40 anni</b>	
<b>20 anni</b>	247€	129€	
<b>25 anni</b>	327€	164€	
<b>30 anni</b>	434€	210€	

## 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

#### Perizia tecnica Crif

Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di €250,00 (€ 208,33 + IVA 21%).

#### Adempimenti notarili

Da regolarsi con il professionista incaricato.

#### Assicurazione immobile

Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria.

I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.

Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.

La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.

#### Imposta sostitutiva

- **0,25%** sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria **prima casa**, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale e per tutti i finanziamenti a medio e lungo termine che non si riferiscono all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo;

- **2,00%** sull'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131

## TEMPI DI EROGAZIONE

#### - Durata dell'istruttoria

**30 giorni**, compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.

#### - Disponibilità dell'importo

Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, pagando alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta e un compenso onnicomprensivo determinato in misura percentuale secondo le seguenti modalità:

**Mutui a tasso variabile:** 1,50%

**Mutui a tasso fisso:** 3,00%

**Esempio** di conteggio per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari a 1,500 per cento su un Mutuo a tasso variabile: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000)

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata \* commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1000,00
Commissione 1,50%	15,00	15,00
Totale	1.015,00	1.015,00

### Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo, permette alla Parte Mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca che, ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Nel caso in cui la Parte Mutuataria decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La Banca che subentra provvede a pagare il debito che residua e si sostituisce a quella precedente.

La Parte Mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Vertenze, Consulenze Legali, Reclami, Via Pescara 2/4 L'Aquila, 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

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

Milano: decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia Romagna- Friuli-Venezia giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto .

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, via Cordusio 5-20123 Milano- Tel.02.724241

Roma: decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna, toscana, Umbria oppure in uno Stato Estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma: via Venti Settembre 97- 00187 Roma Tel.06-47921

Napoli: decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, via Miguel Cervantes 71- 80133 Napoli, tel 081-7975111

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

### Risoluzione e decadenza

Ferma restando, ove ne ricorrano i presupposti, l'applicazione degli articoli 1186 (decadenza dal beneficio del termine) e/o 2743 (diminuzione della garanzia) cod. civ., la Banca potrà dichiarare risolto il mutuo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 (clausola risolutiva espressa) cod. civ. qualora:

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali é concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	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 da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Commissione per estinzione anticipata</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'art. 120-ter DLGS n.385/1993 fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Elaborazione di conteggi</b>	Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dalla parte mutuataria a vario titolo (ad esempio, per il ricalcolo dell'importo della rata in caso di variazione del tasso o in caso di variazione della durata).
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa e per tutti i finanziamenti a medio e lungo termine che non si riferiscono all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Mutuo fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Franchigia</b>	E' il periodo durante il quale non viene effettuata nessuna variazione del tasso applicato anche in presenza di variazione del parametro di indicizzazione
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
<b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
<b>Parametro "Euribor"</b>	Saggio nominale annuo di interesse, risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 3 mesi media mese precedente arrotondato allo 0,10 superiore o 6 mesi lettera rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del semestre solare precedente quello di applicazione arrotondata all'ottavo di punto superiore.moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
<b>Parametro I.R.S.</b>	Saggio nominale annuo di interesse, delle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 10 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE" il primo giorno lavorativo del mese di stipula. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata Costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Sollecito di pagamento rata</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca <b>abbia</b> aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<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 di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale su base annua</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<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 è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.

<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969).</p> <p>Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale.</p> <p>Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.</p> <p>Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
-------------------	---