

MUTUO AZIENDE**INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**

Denominazione e forma giuridica:

BANCA DI SCONTO E CONTI CORRENTI DI SANTA MARIA CAPUA VETERE S.P.A

Sede legale e amministrativa:

Piazza Giuseppe Mazzini N. 53 - 81055 SANTA MARIA CAPUA VETERE (CASERTA)

Sito Internet: www.bansco.it — e-mail: info@bansco.it

Codice ABI: 03235

Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 1121

Numero di iscrizione al R.E.A.: CE 1986 del 13/6/1925

Codice fiscale, partita I.V.A. e numero iscrizione al registro delle imprese: 00136290616

Sistemi di garanzia e tutela cui la Banca aderisce:

- Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia per le materie a questa demandate dalle vigenti disposizioni di legge

Per ulteriori informazioni sul prodotto e per la stipula del contratto rivolgersi alle nostre Filiali di:

Santa Maria Capua Vetere (CE)

Piazza G. Mazzini n.53

Tel..n.: 0823 893.111 — Fax n.: 0823 846.253

Sant'Arpino (CE)

Via A. De Gasperi n.106

Tel.n.: 081 501.20.40 — Fax n.: 081 501.26.71

CHE COS'È IL MUTUO AZIENDE

Il mutuo “aziende” è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato all’acquisto, costruzione, ammodernamento, ristrutturazione ed ampliamento di unità immobiliari o complessi edilizi destinati alla vendita, con la possibilità di effettuare l’erogazione sulla base dello Stato Avanzamento dei Lavori. E’ possibile ottenere una prima erogazione sulla spesa iniziale (terreno+eventuale immobile esistente) e successivamente delle erogazioni parziali a fronte delle spese sostenute (costi di costruzione).

Beneficiari del mutuo possono essere persone giuridiche o società.

Il mutuo prevede una iscrizione ipotecaria sull’immobile, posto a garanzia del finanziamento, tramite il rogito di un notaio. Le garanzie ipotecarie concesse dal cliente a favore della Banca, di norma sono di I° grado.

Il valore dell’immobile viene stabilito da una perizia giurata o asseverata redatta da un tecnico di gradimento della banca.

Il mutuo prevede l’erogazione da parte della Banca in un’unica soluzione o più erogazioni della somma mutuata ed il rimborso secondo un piano di ammortamento concordato con il cliente ed indicato specificamente nel contratto.

Tale piano prevede il rimborso a rate posticipate costanti comprensive di quote di capitale crescenti e di quote di interessi decrescenti, secondo un tasso variabile. Non è prevista l’applicazione del tasso di interesse in misura fissa.

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

Oltre all’ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

A maggior garanzia del rimborso dell’importo finanziato, inoltre, viene richiesta una copertura assicurativa contro i danni da incendio, fulmine e scoppio dell’immobile offerto in garanzia rilasciata da una Compagnia Assicurativa di gradimento della Banca a spese del cliente e vincolata a favore della Banca stessa.

Nell’ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla Banca, questa potrà ricorrere al Giudice per procedere alla vendita forzata dell’immobile ipotecato al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime in valore percentuale annuo il costo complessivo del credito concesso.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile indicizzato

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 parametro di indicizzazione è costituito dall’Euribor o, in alternativa, dal tasso di riferimento della Banca Centrale Europea.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto.

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- Per i mutui con tasso variabile:

- il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza a seconda delle oscillazioni del parametro di riferimento: pertanto, nel caso di aumenti del parametro di riferimento, l’importo della rata o il numero delle rate potranno accusare sensibili incrementi;
- essendo previsto un tasso minimo, potrebbe verificarsi l’impossibilità di beneficiare delle riduzioni dei tassi sotto di tale soglia;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche relativamente alle spese incasso rata;
- l’espropriazione del bene ipotecato, nell’ipotesi di inadempimento del contratto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO AZIENDE****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)^(*)****6,745%** | Mutuo a tasso variabile 6,276% (Euribor 6 mesi t. 365 **-0,224%** + spread 6,50%)

(*) Il TAEG è calcolato su un finanziamento di €.100.000,00, di durata pari a 10 anni, con una periodicità mensile della rata. In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, il TAEG ha valore puramente esemplificativo, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

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
	Importo massimo finanziabile	In relazione alle possibilità di rimborso del richiedente e comunque non superiore al 70% del valore dell'immobile offerto in garanzia e con un minimo di €.21.000,00
	Durata - mutuo a tasso variabile.....	5, 10, 15, 20 anni
	Iscrizione ipotecaria.....	200% dell'importo del finanziamento
TASSI	Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile
	Tasso di interesse nominale annuo - tasso variabile indicizzato all'EURIBOR.....	Max 6,276%
	Parametro di indicizzazione - tasso variabile EURIBOR.....	EURIBOR 6 mesi base 365, arrotondato a dieci centesimi di punto superiori
	Rilevazione iniziale.....	primo giorno lavorativo del mese di stipula del contratto di mutuo
	Rilevazione a regime.....	quarto giorno lavorativo antecedente il primo giorno del semestre soggetto a rivedibilità, decorrenza 1/1-1/7 di ciascun anno e comunque decorso il periodo di preammortamento del mutuo; il tasso di interesse rideterminato, non potrà essere inferiore al tasso di stipula
	Spread - tasso variabile EURIBOR.....	Max 6,50%
	Tasso di interesse di preammortamento	Tasso di stipula

	Tasso di mora	Tasso pari a quello di ammortamento del mutuo maggiorato di tre punti percentuali e calcolato in base all'anno civile, comunque entro i limiti del tasso usura	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria da corrispondere all'atto dell'erogazione	0,50% dell'importo del finanziamento
		Perizia tecnica	Min €.300,00
		Imposta sostitutiva	0,25% Secondo prescrizioni di legge
		Altro	-----
		Incasso rata	
		- per pagamento per cassa.....	€.1,00
		- per pagamenti tramite domiciliazione bancaria....	€.3,00
		- per l'addebito in conto corrente vengono applicate le spese per singola scrittura nella misura indicata nello specifico Foglio Informativo.....	€.1,55
		Invio comunicazioni	
		- in forma cartacea	Le spese postali per invio di comunicazioni varie vengono addebitate nella misura fissata pro-tempore dalla relativa tariffa di Poste Italiane SpA, maggiorata di €.0,23
		Invio comunicazioni per trasparenza	
		- in forma cartacea.....	€.0,94
		Restrizione, variazione, estensione o rinnovazione ipoteca.....	€.130,00 Oltre spese e competenze notarili
		Cancellazione ipoteca	
		- procedura semplificata.....	Gratuita
- con atto di consenso.....	€.130,00 Oltre spese e competenze notarili		
Accollo mutuo			
- sul capitale residuo.....	0.50% Max €.250.00		
Commissione per suddivisione - frazionamento mutuo:			
- sulla quota oggetto di suddivisione.....	0,25%		
Commissione per erogazione S.A.L.			
- sull'importo erogato.....	0,50%		
Sospensione pagamento rate	-----		
Certificazione degli interessi passivi:			
- primo rilascio.....	€.7,50		
- produzione duplicato.....	€.15,00 oltre spese postali se ricorrenti		
Certificazione di sussistenza del debito.....	€.7,50 oltre spese postali se ricorrenti		

	Commissione di anticipata estinzione	
	- estinzione anticipata di mutui per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40.....	0,00%
	- mutui destinati ad altre finalità.....	2,00%
		del capitale rimborsato
	Spese di decurtazione del mutuo in corso di ammortamento.....	0,00%

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile Trimestrale Semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

EURIBOR 6 MESI BASE 365 (*)	1 gennaio 2017	(meno) -0,224%
-----------------------------	----------------	----------------

(*) Rilevato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore"

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

MUTUO A TASSO VARIABILE					
	Tasso di interesse applicato (TAN)	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 (*)
EURIBOR	6,82%	5 (60 rate mensili)	€ 1.946,14	€ 2.040,87	Non applicabile
	6,82%	10 (120 rate mensili)	€ 1.124,12	€ 1.227,91	Non applicabile
	6,82%	15 (180 rate mensili)	€ 858,84	€ 971,65	Non applicabile
	6,82%	20 (240 rate mensili)	€ 732,44	€ 853,70	Non applicabile

(*) La rata resta invariata perché il tasso di interesse rideterminato non può essere inferiore al tasso iniziale.

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.bansco.it.

SERVIZI ACCESSORI

Conto corrente bancario Per le relative condizioni si rimanda allo specifico Foglio Informativo

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità del cliente Per le relative condizioni si rimanda allo specifico Foglio Informativo

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Nella misura richiesta dal professionista incaricato. Le competenze e le spese reclamate sono regolate e corrisposte direttamente dal cliente al tecnico.
Spese per singola verifica situazione immobiliare	Nella misura richiesta dal professionista incaricato. Le competenze e le spese reclamate sono regolate e corrisposte direttamente dal cliente al tecnico.
Istruttoria	A concorrenza dei costi effettivi sostenuti dalla Banca
Adempimenti notarili	Nella misura richiesta dal professionista incaricato. Le competenze e le spese reclamate sono regolate e corrisposte direttamente dal cliente al notaio.
Assicurazione immobile	Assicurazione contro i danni da incendio, fulmine e scoppio dell'immobile offerto in garanzia per un valore inizialmente pari al mutuo e comunque mai inferiore al debito residuo per tutta la durata del finanziamento e per i successivi due anni, con appendice di vincolo di 1° grado a favore della Banca fino a concorrenza del credito residuo da questa vantato. Il premio è regolato direttamente dal cliente alla società assicuratrice. Le spese di polizza sono a carico della parte mutuataria e/o all'eventuale parte datrice d'ipoteca e sono a premio unico anticipato in base alla durata e all'importo del mutuo richiesto emessa da Compagnia Assicurativa di gradimento della Banca e vincolata a favore di questa. L'entità del premio dovuto varia in funzione delle caratteristiche dell'immobile e della durata della copertura.

Al momento della richiesta del finanziamento la Banca si riserva la facoltà di richiedere al cliente un deposito cautelativo di €.300,00 a fronte delle spese proprie e di terzi (relazione notarile, perizia, ecc.) sostenute nel corso dell'istruttoria. Il deposito, a trattativa ultimata, e con qualsiasi determinazione di esito, sarà compensato con tutti gli oneri effettivamente sostenuti a fronte dell'informativa contrattuale regolando con il cliente gli eventuali sbilanci debitori o creditori.

- Imposta sostitutiva
 - D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15
0,25% dell'importo del finanziamento trattenuta dalla Banca al momento dell'erogazione
- Imposta per iscrizione ipoteca
 - La Banca ritiene indispensabile iscrivere ipoteca sull'immobile a garanzia per un importo pari al 200% dell'importo finanziato

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria: massimo 90 giorni (di regola l'istruttoria si conclude in 45 giorni)
Disponibilità dell'importo: minimo 11 giorni, massimo 45 giorni di calendario, subordinati alla consegna della relazione notarile definitiva

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando la penale contrattualmente stabilita. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

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, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della Banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente. Il cliente, se ne ha interesse, può ricorrere alla procedura ordinaria mediante autentica notarile sostenendo i costi relativi

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'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

La Banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso, salva la necessità di maggior termine per cause indipendenti dalla volontà della Banca.

Reclami

I reclami vanno inviati, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica all'Ufficio Reclami della Banca, piazza Giuseppe Mazzini n. 53 – 81055 Santa Maria Capua Vetere (CE), - info@bansco.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 il sito 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..

Per ulteriori informazioni si rinvia alla documentazione (Avvisi, Guide e Regolamenti) a disposizione della clientela presso i locali della Banca aperti al pubblico.

LEGENDA

Accollo	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.
EURIBOR Euro Interbank Offered Rate	È il tasso al quale vengono offerti depositi da parte di banche primarie ad altre banche primarie, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione "Euribor Panel Steering Committee"
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione,

	ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
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 un'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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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 interesse effettivo annuo	$(1 + \text{TAN} / \text{Rate Annue})^{\text{Rate Annue}} - 1$
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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

Il Cliente dichiara di aver ricevuto, prima della conclusione del contratto, da parte del personale incaricato, copia del presente Foglio Informativo.

.....
(Luogo e data)

.....
(Firma)