

MUTUO CASA CONSUMATORI Tasso Fisso**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

- via Galatina n. 203

Tel..n.: 0823 893.239

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 CASA CONSUMATORI

Il mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione, da parte del cliente, dell'abitazione principale. In generale la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Beneficiari di tale mutuo sono i consumatori, così come definiti dalla lett. a) dell'art. 3 del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (*Codice del consumo*), e precisamente: **“la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”**

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il cliente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente. Si tratta di una definizione ripresa dalla legislazione fiscale e utilizzata dal fisco per determinate agevolazioni sulle imposte. Pertanto, le condizioni previste per un mutuo destinato all'acquisto dell'abitazione principale spettano al cliente acquirente ed intestatario del contratto di mutuo, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un suo familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Nel caso di separazione legale, anche il coniuge separato, finché non intervenga l'annotazione della sentenza di divorzio, rientra tra i familiari.

Il divorzio, invece, determina la cessazione di ogni rapporto di parentela; tuttavia, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale potrebbero continuare a spettare le condizioni previste per un mutuo destinato all'acquisto dell'abitazione principale se, ad esempio, presso l'immobile continuano a dimorare i propri figli.

La dimora abituale generalmente coincide con la residenza anagrafica, tuttavia il cliente può attestare - mediante autocertificazione - che la sua dimora abituale è in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici.

Non si possono avere più abitazioni principali nello stesso momento. La nozione di abitazione principale deve essere sempre riferita a colui che è intestatario del contratto di mutuo.

Ad esempio, nel caso in cui un genitore cede l'uso della propria abitazione principale al figlio, andando ad abitare in un'altra casa di sua proprietà, è quest'ultimo immobile che diventa abitazione principale, mentre quella ceduta in uso al figlio perde questa qualifica.

Se il genitore, invece, va ad abitare in una casa che prende in affitto, l'immobile occupato dal figlio non perde la qualifica di abitazione principale ed il genitore conserva il diritto all'applicazione delle condizioni previste per un mutuo destinato all'acquisto dell'abitazione principale.

Con il contratto di mutuo ipotecario la Banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante 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. Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

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 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto.

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- Per i mutui con tasso fisso:
 - impossibilità di poter beneficiare delle eventuali riduzioni che interessano i tassi di mercato per l'intera durata del finanziamento.
 - la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche relativamente alle spese incasso rata;
 - l'espropriazione del bene ipotecato, nell'ipotesi di inadempimento del contratto.

Per saperne di più:

La [Guida "Il mutuo per la casa in parole semplici"](#), che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bansco.it della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO (TAEG)

Il valore del TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) è calcolato a titolo di esempio su un mutuo di €.170.000,00, di durata pari a 20 anni, con una periodicità mensile della rata, pagate per cassa. In caso di mutui a 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.

Importo del credito170.000,00

(Importo di cui si richiede il finanziamento)

Costo totale del credito.....134.886,39

(ammontare voci di interessi e spese come più avanti dettagliate)

Importo totale dovuto dal cliente304.886,39

(totale delle due voci precedenti)

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)(*) 6,7430 %

(*) Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Di seguito vengono dettagliate le voci di costo che non possono essere incluse nel TAEG, quali quelle assicurative, che non risultano preventivamente determinabili.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	In relazione alle possibilità di rimborso del richiedente e comunque non superiore all'80% del valore dell'immobile offerto in garanzia
Durata	5, 10, 15, 20 anni
Garanzie	Iscrizione ipotecaria per il 200% dell'importo del finanziamento previa perizia dell'immobile

TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo	6,5000%
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso di stipula
SPESE	
Istruttoria	
Finanziamento oltre € 500.000,00	0,20% dell'importo del finanziamento
Finanziamento fino ad € 500.000,00	
per finanziamento fino al 50% del valore periziato	€ 400,00
per finanziamento dal 51% al 70% del valore periziato	€ 600,00
per finanziamento dal 71% al 80% del valore periziato	€ 750,00
da corrispondere all'atto dell'erogazione	
Perizia tecnica	Min. € 300,00
la valutazione sarà eseguita da tecnico specializzato (società o singolo perito) ed il relativo costo sarà a carico del Cliente (che resta responsabile della sua esecuzione)	
L'immobile potrà essere ubicato in altro Stato membro dell'Unione Europea (in tal caso i costi saranno determinati in ragione del caso specifico)	
Imposta sostitutiva	0,25%
	Secondo prescrizioni di legge
Incasso rata	
- per pagamento per cassa.....	€ 0,00
- per pagamenti tramite S.D.D.....	€ 2,00
- per l'addebito in conto corrente	vengono applicate le spese per singola scrittura nella misura indicata nello specifico Foglio Informativo
Altro	-----

ALTRE SPESE NON INCLUSE NEL TAEG	
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
Variazione/restrizione 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
Sospensione pagamento rate	-----
Certificazione degli interessi passivi:	
- produzione annuale.....	€ 7,50
- produzione di duplicato.....	€ 15,00
Certificazione di sussistenza del debito	€ 7,50
Commissione di anticipata estinzione	0,00%

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

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA		
Tasso di interesse applicato	Durata del Finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 170.000,00 di capitale
6,5000%	5	3.326,25
6,5000%	10	1.930,32
6,5000%	15	1.480,89
6,5000%	20	1.267,48

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 (con facoltà di recesso disgiunto dal contratto di mutuo)	
Conto corrente bancario	Per le relative condizioni si rimanda allo specifico Foglio Informativo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

Tasso di mora	In caso di mancato pagamento, alla scadenza, delle rate di ammortamento e di ogni altro onere dovuto contrattualmente, su tali importi è dovuto un interesse calcolato al tasso pari a quello di ammortamento del mutuo alla data, maggiorato di 2 (due) punti percentuali e calcolato in base all'anno civile, a decorrere dal giorno successivo a quello in cui si verifica l'inadempimento e fino al rispettivo saldo.
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, in base alla durata e all'importo del mutuo richiesto, polizza emessa da Compagnia Assicurativa di gradimento della Banca e vincolata a favore di questa. L'entità e la modalità di pagamento del premio dovuto varia in funzione delle caratteristiche dell'immobile e della durata della copertura.
Spese fiscali ed erariali	Come da norme vigenti

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, ferma la tutela dei diritti del consumatore in caso di mancata concessione o recesso della banca, sarà compensato con tutti gli oneri effettivamente sostenuti, regolando con il cliente gli eventuali sbilanci debitori o creditori.

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire alla Banca di Sconto di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti appresso indicati entro **8** giorni dalla richiesta di finanziamento.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Modelli fiscali attestanti redditi e proprietà	Mod. Unico, CUD, 730, ecc.
Per i lavoratori dipendenti	Attestato di servizio, busta paga
Altro eventuale	Attestazione di debiti e pagamenti in corso presso altri soggetti

Per la verifica del merito di credito la Banca di Sconto si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

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 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.

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 dovutole a seguito del recesso, salva la necessità di maggior termine per cause indipendenti dalla volontà della Banca.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, sito in Piazza Giuseppe Mazzini n.53 - 81055 SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE), anche per lettera raccomandata A/R, o per via telematica (e-mail info@bansco.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Peraltro, qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative ad operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario, di cui agli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 11/2010, il predetto termine è ridotto a 10 giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta di rimborso.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 o 10 giorni 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.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli – se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale. La procedura di mediazione si svolge, anche tramite sistemi di video-conferenza, davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda e con l'assistenza di un avvocato.

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

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
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.
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.
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 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.
PRIMA CASA	si deve intendere quell'immobile per il quale sussistono le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - l'immobile deve essere ubicato nel Comune nel quale l'acquirente abbia o stabilisca la propria residenza o, se diverso, in quello nel quale l'acquirente svolge la propria attività - l'acquirente deve dichiarare nell'atto d'acquisto di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà o altro diritto reale di godimento su altro immobile abitativo sito nel medesimo Comune - lo stesso acquirente deve dichiarare di non essere titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su altra abitazione, anche per quote o in comunione di beni, in tutto il territorio nazionale, per il quale abbia già usufruito delle agevolazioni per l'acquisto d'immobili