

**MUTUO INVESTIMENTO****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](http://www.bansco.it) — e-mail: [info@bansco.it](mailto: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.: 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

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 INVESTIMENTO

Il MUTUO INVESTIMENTO è un finanziamento a medio-lungo termine finalizzato all'acquisto, costruzione, ammodernamento, ristrutturazione ed ampliamento di unità immobiliari destinate ad abitazioni diverse dalla prima casa, studi professionali e attività commerciali.

Beneficiari del mutuo possono essere persone fisiche soggetti "privati" in genere (dirigenti e dipendenti di aziende pubbliche e private, liberi professionisti, ecc.), nonché titolari di attività artigiane o commerciali.

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 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.

E' possibile l'erogazione di mutui destinati all'acquisto di immobili oggetto di aste giudiziarie, in quanto la Banca ha aderito alla convenzione stipulata tra il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e l'Associazione Bancaria Italiana

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 scadenze 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.

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

Foglio informativo aggiornato al 05 luglio 2013

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO INVESTIMENTO****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)<sup>(\*)</sup>****7,21%** Mutuo a tasso variabile 6,82% (Euribor arrotondato 0,324% + 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.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	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
<b>TASSI</b>	Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile
	Tasso di interesse nominale annuo - tasso variabile indicizzato all'EURIBOR.....	Max 6,82%
	Tasso di interesse effettivo annuo - tasso variabile indicizzato all'EURIBOR.....	Max 7,04%
	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	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria		
		- per mutui fino a €.100.000,00.....	Max €.250,00	
		- oltre fino a €.200.000,00.....	Max €.500,00	
		- oltre fino a €.500.000,00.....	Max €.750,00	
		- oltre € 500.000,00 .....	0,20% dell'importo del finanziamento	
		da corrispondere all'atto dell'erogazione		
		Perizia tecnica	Min €.300,00	
		Imposta sostitutiva.....	0,25% o 2,00% Secondo prescrizioni di legge	
		Altro	-----	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>		Gestione pratica	0,00
			Incasso rata	
			- per pagamento per cassa.....	€.1,00
			- per pagamenti tramite R.I.D.....	€.2,55
			- 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		
	Sospensione pagamento rate	-----		
	Certificazione degli interessi passivi:			
	- produzione su prima richiesta.....	€.7,50		
	- produzione duplicato.....	€.15,00		
		oltre spese postali se ricorrenti		
	Certificazione di sussistenza del debito.....	€.7,50 oltre spese postali se		

		Commissione di anticipata estinzione	ricorrenti
		- 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%
		Recupero spese estinzione pratica 'una tantum' .....	€ 150,00

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	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 <sup>(*)</sup>	2 luglio '12	0,93
	2 gennaio '13	0,32

(\*) 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)	€ 1.971,64	€ 2.030,61	Non applicabile
	6,82%	10 (120 rate mensili)	€ 1.151,83	€ 1.237,95	Non applicabile
	6,82%	15 (180 rate mensili)	€ 888,80	€ 990,70	Non applicabile
	6,82%	20 (240 rate mensili)	€ 764,53	€ 878,69	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](http://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:

<b>Perizia tecnica</b>	Nella misura richiesta dal professionista incaricato. Le competenze e le spese reclamate sono regolate e corrisposte direttamente dal cliente al tecnico.
<b>Spese per singola verifica situazione immobiliare</b>	Nella misura richiesta dal professionista incaricato. Le competenze e le spese reclamate sono regolate e corrisposte direttamente dal cliente al tecnico.
<b>Istruttoria</b>	A concorrenza dei costi effettivi sostenuti dalla Banca
<b>Adempimenti notarili</b>	Nella misura richiesta dal professionista incaricato. Le competenze e le spese reclamate sono regolate e corrisposte direttamente dal cliente al notaio.
<b>Assicurazione immobile</b>	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
  - Per l'acquisto o la ristrutturazione di "prima casa" e sue pertinenze  
**0,25%** dell'importo del finanziamento trattenuta dalla Banca al momento dell'erogazione
  - Per l'acquisto o la ristrutturazione di case diverse dalla prima e loro pertinenze  
**2,00%** 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**

<b>Durata dell'istruttoria:</b>	massimo 90 giorni (di regola l'istruttoria si conclude in 45 giorni)
<b>Disponibilità dell'importo:</b>	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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Se sorge una controversia con la Banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

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

### 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
----------------	--

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

Foglio informativo aggiornato al 05 luglio 2013

	ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
<b>EURIBOR Euro Interbank Offered Rate</b>	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"
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<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>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 costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<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 scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato
<b>Tasso di interesse effettivo annuo</b>	$(1 + \text{TAN} / \text{Rate Annue})^{\text{Rate Annue}} - 1$



<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/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)