

FOGLIO INFORMATIVO C/3 MUTUI PER ACQUISTO/COSTRUZIONE/COMPLETAMENTO/RISTRUTTURAZIONE 1^ CASA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata (di seguito la “Banca”)

Sede Legale e Direzione Generale: Viale Europa, 65, 97100 – Ragusa

Tel.: 0932/603111 – Fax: 0932/603216

Indirizzo e-mail: info@bapr.it

Sito internet: www.bapr.it

Codice ABI 5036.9

Iscrizione al registro delle imprese di Ragusa e c.f. 00026870881, REA n. 486

La Banca è sottoposta all'attività di vigilanza di Banca d'Italia ed è iscritta al numero 1330 dell'Albo delle Banche

Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Agricola Popolare di Ragusa, codice 5036.9

Aderente al fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

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.

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.

Mutuo a tasso variabile

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 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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca www.bapr.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

(Riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Foglio Informativo)

(calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 per la durata massima indicata)

Tasso Annuo Effettivo Globale MUTUI A TASSO FISSO

5,87% con ammortamento fino a 5 anni
 6,27% con ammortamento da oltre 5 fino a 10 anni
 6,47% con ammortamento da oltre 10 fino a 15 anni
 6,70% con ammortamento da oltre 15 fino a 20 anni

Tasso Annuo Effettivo Globale MUTUI A TASSO VARIABILE (EURIBOR)

3,99% con ammortamento fino a 15 anni
 4,06% con ammortamento da oltre 15 fino a 20 anni
 4,30% con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni

Tasso Annuo Effettivo Globale MUTUI A TASSO VARIABILE (TUR)

3,54% con ammortamento fino a 15 anni
 3,71% con ammortamento da oltre 15 fino a 20 anni
 3,85% con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni

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	non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata	Min. 19 mesi max. 240 mesi (Tasso fisso e tasso variabile a rate costante) Min. 19 mesi max. 300 mesi (Tasso variabile)
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo fisso	Valori alla data di riferimento del presente Foglio Informativo: 5,30% con ammortamento fino a 5 anni 5,85% con ammortamento da oltre 5 fino a 10 anni 6,10% con ammortamento da oltre 10 fino a 15 anni 6,35% con ammortamento da oltre 15 fino a 20 anni.
	Parametro di riferimento	Non previsto
	<i>Spread</i>	Non previsto
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo
	Tasso di mora	tasso del finanziamento + 1,00 punti
	Tasso di interesse nominale annuo variabile	Il tasso di interesse applicato al finanziamento è pari alla Media mensile Euribor tre mesi/360 + uno <i>spread</i> . Ad ogni variazione del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse applicato al finanziamento cambia in misura corrispondente a decorrere dalla rata successiva a quella in corso di ammortamento. Valore alla data di riferimento del presente Foglio Informativo: 3,737% con ammortamento fino a 15 anni 3,837% con ammortamento da oltre 15 fino a 20 anni 4,087% con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni. Il tasso di cui sopra è riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Foglio Informativo.

	Parametro di indicizzazione	Media mensile Euribor tre mesi/360 del mese antecedente la data di erogazione del credito; Ad ogni variazione del parametro di indicizzazione, il tasso applicato ai finanziamenti a tasso variabile viene conseguentemente variato a decorrere dalla rata successiva a quella in corso di ammortamento.	
	<i>Spread</i>	+ 2,030 con ammortamento fino a 15 anni + 2,40 con ammortamento da oltre 15 fino a 20 anni + 2,65 con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo	
	Tasso di mora	Tasso del finanziamento + 1,50 punti	
	Tasso di interesse nominale annuo variabile	Il tasso di interesse applicato al finanziamento è pari al T.U.R. + uno <i>spread</i> . Ad ogni variazione del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse applicato al finanziamento cambia in misura corrispondente a decorrere dalla rata successiva a quella in corso di ammortamento. Valore alla data di riferimento del presente Foglio Informativo: 3,30% con ammortamento fino a 15 anni 3,50% con ammortamento da oltre 15 fino a 20 anni 3,65% con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni. Il tasso di cui sopra è riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Foglio Informativo.	
	Parametro di indicizzazione	T.U.R. Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema (BCE) fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) e pubblicato sul bollettino mensile della stessa BCE e sui principali giornali finanziari.	
	<i>Spread</i>	+ 2,30 con ammortamento fino a 15 anni + 2,50 con ammortamento da oltre 15 fino a 20 anni + 2,65 con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo	
	Tasso di mora	Tasso del finanziamento + 1,50 punti	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	compresa nella commissione all'erogazione
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Commissione all'erogazione	0,40% dell'importo erogato con un massimo di € 350,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	esente
		Incasso rata	esente
		Invio comunicazioni	€ 5,00
		Variazione/restrizione ipoteca	esente
		Accollo mutuo	1,00% dell'importo accollato
		Sospensione pagamento rate	Esente da commissione
		Invio avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento	€ 2,60
Invio sollecito di pagamento per rate scadute	€ 2,60 Il primo sollecito viene inviato dopo un mese dalla scadenza della rata; ne seguono altri due a distanza di 15 giorni ciascuno, nel caso in cui la rata risulti ancora impagata.		

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	A scelta del cliente: mensile/trimestrale/semestrale/annuale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO O DI INDICIZZAZIONE

Tasso di Riferimento BCE		EURIBOR 3 MESI (media mensile)	
decorrenza	valore	Mese	valore
13/05/09	1,00%	Ago. 2011	1,558
13/04/11	1,25%	Set. 2011	1,535
13/07/11	1,50%	Ott. 2011	1,572
09/11/11	1,25%	Nov. 2011	1,495
14/12/11	1,00%	Dic. 2011	1,437

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato in calce al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

TASSO FISSO				
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
5,85%	10	€ 1.102,69	--	--
6,10%	15	€ 849,27	--	--
6,35%	20	€ 736,77	--	--
TASSO VARIABILE (indicizzato Euribor)				
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
3,737%	10	€ 1.000,00	€ 1.078,43	€ 925,20
3,737%	15	€ 726,58	€ 816,88	€ 642,57
3,837%	20	€ 597,43	€ 697,23	€ 506,44
4,087%	25	€ 532,65	€ 641,74	€ 434,63
TASSO VARIABILE (indicizzato T.U.R.)				
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
3,30%	10	€ 979,52	€ 1.056,85	€ 905,81
3,30%	15	€ 705,10	€ 793,72	€ 622,79
3,50%	20	€ 579,96	€ 679,05	€ 490,74
3,65%	25	€ 508,70	€ 615,13	€ 413,50

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.bapr.it)

SERVIZI ACCESSORI

Polizza "Tutela BAPR"

Il cliente può richiedere una copertura assicurativa che garantisce la restituzione integrale del finanziamento in caso di decesso o di invalidità superiore al 60% a seguito di infortunio del titolare, a un costo dello 0,05% su base annua dell'importo finanziato o del debito residuo, con un minimo di € 6,20 ed un massimo di €51,65, ripartito su tutte le rate previste dal piano di ammortamento.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Possibilità di essere acquistati attraverso la Banca
Assicurazione immobile contro i rischi di danni da incendio, fulmine ed esplosione da gas	€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia per ogni anno di durata del finanziamento

- Imposta sostitutiva
- Imposte per iscrizione ipoteca
- Spese notarili
- Assicurazione immobile contro i rischi di danni da incendio, fulmine ed esplosione da gas

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: 90 gg.
- Disponibilità dell'importo: 15 gg.

ALTRO

Mutuo a tasso variabile e a rata costante

In caso di durata massima ventennale, il cliente può scegliere il mutuo a tasso variabile e a rata costante. Tale tipo di mutuo è caratterizzato da un importo costante delle singole rate e da una durata elastica del finanziamento in funzione delle variazioni del tasso di interesse. Si può, infatti, verificare un prolungamento della durata massimo del mutuo (fino ad un massimo di 5 anni) se il tasso di interesse aumenta, oppure una riduzione della durata in caso di diminuzione del tasso stesso.

Mutui per "Ristrutturazione"

I mutui per ristrutturazione sono deliberati a SAL (stato avanzamento lavori) e l'erogazione dell'ultima quota è subordinata alla presentazione di perizia o fatture.

Le erogazioni a SAL non sono possibili con i mutui a rata costante.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 2 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto in misura pari al 2% del capitale rimborsato e comunque non inferiore a 15,49 Euro.

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

Nel caso di richiesta di chiusura del rapporto da parte del cliente, la Banca sarà obbligata a provvedervi entro il termine massimo di due giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta stessa, fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del cliente.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Viale Europa, 65 – 97100 – Ragusa, 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 all'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.

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.
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.
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 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.
---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------