 Banca del Fucino	TRASPARENZA BANCARIA	MI-IPOTPRI	Rel. 01
	FOGLIO INFORMATIVO MUTUI IPOTECARIO PRIVATI	Aggiornato al:	15 novembre 2016
		Fine esercizio:	

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca: **Banca del Fucino S.p.A.**
 Indirizzo: **Via Tomacelli 107 - 00186 Roma**
 Telefono: **06.68976.1** Fax: **06.68300129**
 Sito internet: www.bancafucino.it
 E-mail: info@bancafucino.net
 Codice ABI: **03124**
 Numero di iscrizione al registro delle Imprese CCIAA di Roma: n. **1775**
 Numero di iscrizione all'albo delle Banche: n. **37150**

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

TIPI DI MUTUO E RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

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 "**Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici**", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali [e sul sito] del finanziatore.

IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE

Il Mutuo Ipotecario Privati è un finanziamento a tasso variabile. La sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Il Mutuo Ipotecario Privati può essere concesso per le seguenti finalità:

1. acquisto;
2. acquisto e ristrutturazione;
3. costruzione o ristrutturazione;
4. destinazione diversa da acquisto abitazione principale (legata o non legata ad immobili);
5. portabilità tramite surroga.


PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: **€ 100.000**
 Costo totale del credito: **€ 72.408,20**
 Importo totale dovuto dal cliente: **€ 172.480,20**
 Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): **6,40%**

Ipotesi formulate per il calcolo del TAEG.

- Importo del finanziamento pari a **€ 100.000,00** della durata di anni 20 anni
- Imposta sostitutiva calcolata sulla base dell'aliquota dello **0,25%** (art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973 n.601 e successive modificazioni ed integrazioni).
- Premio ipotetico della polizza paria a **€ 500**, determinato con riferimento ai costi di prodotti simili offerti dal mercato, considerando un valore assicurato pari all'importo del finanziamento e tenuto conto della durata dello

 Banca del Fucino	TRASPARENZA BANCARIA	MI-IPOTPRI	Rel. 01
	FOGLIO INFORMATIVO	Aggiornato al:	15 novembre 2016
	MUTUI IPOTECARIO PRIVATI	Fine esercizio:	

stesso.
- Spese di perizia calcolate considerando il costo richiesto dalla banca per la valutazione di un immobile residenziale: **€ 190.**

Sono stati considerate le spese di istruttoria, di certificazione interessi (oneri annui) e di incasso rata (Oneri rata).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

MUTUO IPOTECARIO PRIVATI

Requisiti minimi

- **Età dei richiedenti alla scadenza del mutuo non superiore ai 75 anni**

	VOCI	COSTI
	Importo finanziabile	<p>La percentuale massima di finanziamento è di norma pari a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 80% del valore cauzionale dell'immobile qualora il mutuo sia finalizzato all'acquisto/ristrutturazione/costruzione di immobili ad uso abitativo (1° casa) 50% del valore cauzionale dell'immobile qualora il mutuo abbia destinazione diversa dal punto 1. <p>L'importo minimo finanziabile è € .200.000,00</p>
	Durata	<p>Minimo: 5 anni</p> <p>Massimo: 30 anni</p>
	Garanzie accettate	<p>Il credito è garantito da ipoteca – di norma di primo grado- sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente ad oggetto un bene immobile di valore tale da garantire il rimborso del credito; a tal fine, il valore del bene viene verificato con apposita perizia da parte di Società specializzata nella valutazione immobili convenzionata Banca e responsabile dell' esecuzione della perizia stessa (per i costi cfr. sezione "Spese per la stipula del contratto"). Ove necessario ai fini della sostenibilità del credito la banca può richiedere ulteriori garanzie (fideiussioni e/o altre garanzie ritenute idonee dalla Banca)</p>
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Parametro d'indicizzazione più spread</p> <p><i>Il tasso di interesse applicato non potrà comunque essere inferiore allo spread contrattualmente previsto.</i></p>
	Parametro di indicizzazione	<p>Euribor a 6 mesi</p> <p>Valore del Parametro di riferimento Euribor 6 mesi al 01-2016: - 0,21%</p>
	Spread	+ 6,00%
	Tasso di interesse di preammortamento	Euribor 6 mesi + 6,00%



**Banca
del Fucino**

TRASPARENZA BANCARIA

MI-IPOTPRI

Rel. 01

FOGLIO INFORMATIVO
MUTUI IPOTECARIO PRIVATI

Aggiornato al:


15 novembre 2016

Fine esercizio:

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Spese Istruttoria	0,50% dell'importo deliberato	
	Spese per l gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previste	
Incasso rata		Invio avviso di scadenza rata e/o relativa quietanza: - Con addebito in conto: € 1,50 (mensile) - Per cassa: € 3,00 (mensile)		
Spese invio comunicazioni		Invio postale	€ 0,45	On line ed E-mail ¹
				Non previste
Spese certificazione interessi		€ 5,00		
Spese di Variazione/restrizione ipoteca		Non previste		
Spese di Accollo mutuo		€ 232,41 fisse		
Imposta Sostitutiva		Nell'ipotesi di finanziamenti a medio o lungo termine, le parti possono optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 18 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601, in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, di bollo, delle imposte ipotecarie e catastali e delle tasse di concessione governativa ove previste. L'esercizio di tale opzione dovrà essere espressamente indicato all'atto del finanziamento:		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese con rate posticipate comprensive di capitale e di interessi		
	Tipologia di rata	La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente		
	Periodicità delle rate	Mensile		

¹ - Tale rendicontazione è possibile per i soli titolari di contratti che prevedono questo servizio.

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

 Banca del Fucino	TRASPARENZA BANCARIA	MI-IPOTPRI	Rel. 01
	FOGLIO INFORMATIVO MUTUI IPOTECARIO PRIVATI	Aggiornato al:	15 novembre 2016
		Fine esercizio:	

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Valore del Parametro di riferimento Euribor 6 mesi al 01-11-2016: - **0,21%**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso diminuisce del 2% dopo 2 anni*
6,00 %	10	€ 1.110,21	€ 1.213,28	€ 1.110,21
6,00 %	20	€ 716,43	€ 836,44	€ 716,43
6,00 %	30	€ 599,55	€ 733,76	€ 599,55

*Il tasso di interesse applicato non potrà comunque essere inferiore allo spread contrattualmente previsto.

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.bancafucino.it).


SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione Immobiliare	<p>Il cliente al momento della conclusione del contratto, e per tutta la sua durata, deve sottoscrivere una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati, presso una Compagnia di Assicurazioni a scelta del Cliente e di gradimento della Banca.</p> <p>La polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla compagnia (cosiddetto "Appendice di Vincolo"), il cui contenuto è indicato dalla banca, e depositata presso la banca stessa per tutta la durata dell'operazione.</p> <p>Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere al mutuo stesso.</p> <p>Le modalità di recesso sono descritte nel relativo fascicolo informativo. In caso di successivo recesso dalla polizza di assicurazione il cliente è obbligato a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente; - in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la risoluzione del contratto di mutuo.
----------------------------------	---

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	Pari al Tasso di interesse nominale annuo maggiorato di 3,15 punti percentuali, comunque non superiore al tasso soglia rilevato trimestralmente ai sensi della legge 7 marzo 1996 n. 108 (Disposizioni in materia di usura).
Adempimenti Notarili	Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.
Tasse ipotecarie	Applicate in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

 Banca del Fucino	TRASPARENZA BANCARIA	MI-IPOTPRI	Rel. 01
	FOGLIO INFORMATIVO MUTUI IPOTECARIO PRIVATI	Aggiornato al:	15 novembre 2016
		Fine esercizio:	

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione delle documentazione e la stipula è di 60 giorni.

Disponibilità dell'Importo

L'erogazione del finanziamento avviene entro il termine di due mesi dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti:

- ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca;
- ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l'avvenuta iscrizione d'ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell'assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole;
- ha dimostrato l'inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell'ipoteca relativa al contratto di mutuo;
- ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati.

Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

Documentazione generale

- Copia documento di identità e copia codice fiscale
- Permesso di soggiorno (ove necessario)
- Estratto/certificato matrimonio con annotazione del regime patrimoniale
- Stato di famiglia
- Ultime tre ricevute quietanzate di affitto o, se proprietario di casa gravata da mutuo, ricevuta di pagamento delle ultime tre rate

Documentazione lavoratori dipendenti

- Ultimi tre cedolini paga
- Copia dell'ultima dichiarazione dei redditi, corredata delle attestazioni di pagamento (se dovuto), ovvero, in mancanza, copia dell'ultimo modello CUD

Documentazione lavoratori autonomi e liberi professionisti

- Certificato di iscrizione all'albo professionale
- Copia dell'ultime tre dichiarazioni dei redditi corredata delle attestazioni di pagamento (se dovuto);

ESTINZIONE ANTICIPATA- PORTABILITÀ - RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno **30 giorni**.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Il contratto di mutuo se stipulato per finalità di acquisto o di ristrutturazione d'immobili adibiti ad abitazione si può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, senza il pagamento di penali sul capitale rimborsato anticipatamente.


I contratti di mutuo stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale si possono estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, pagando un compenso onnicomprensivo, stabilito contrattualmente, nella misura del **2% del capitale restituito anticipatamente per i primi 5 anni e nella misura dell'1% per il periodo successivo**.

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 chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto, salvo l'eventuale esercizio da parte del cliente del diritto di estinzione anticipata del rapporto.

 Banca del Fucino	TRASPARENZA BANCARIA	MI-IPOTPRI	Rel. 01
	FOGLIO INFORMATIVO	Aggiornato al:	15 novembre 2016
	MUTUI IPOTECARIO PRIVATI	Fine esercizio:	

Reclami

I reclami devono essere inviati a Banca del Fucino S.p.A. - Servizio Internal Audit - Via Tomacelli 139, 00186 ROMA (reclami@bancafucino.net), che deve rispondere **entro 30 giorni dal ricevimento**.

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

Il cliente non soddisfatto della risposta o che non abbia avuto risposta nei termini sopra riportati, può presentare ricorso alternativamente al:

- al **Conciliatore Bancario Finanziario**, qualora ricorrano i presupposti per la presentazione previsti dal "Regolamento" di tale organismo (per sapere come rivolgersi chiedere presso la filiale o sul sito www.conciliatorebancario.it). In ogni caso, il Consumatore e la Banca potranno scegliere, di comune accordo, di rivolgersi ad un diverso organismo di composizione extragiudiziale delle controversie in materia bancaria, iscritto nel registro degli organismi tenuto dal Ministero della Giustizia, ai sensi dell'articolo 16 del decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 e del decreto ministeriale 18 ottobre 2010 n. 180.
- all'**Arbitro Bancario Finanziario**, qualora ricorrano i presupposti per la presentazione previsti dal "Regolamento" di tale organismo. La Guida concernente l'accesso all'Arbitro Bancario-Finanziario è a disposizione sul sito www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure presso le filiali della Banca.

Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5 comma 1), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'**Organismo di conciliazione** presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

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

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

 Banca del Fucino	TRASPARENZA BANCARIA	MI-IPOTPRI	Rel. 01
	FOGLIO INFORMATIVO MUTUI IPOTECARIO PRIVATI	Aggiornato al:	15 novembre 2016
		Fine esercizio:	

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 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.