

## FOGLIO INFORMATIVO N° 9 del 3/9/2010

### Mutuo Casa a Tasso Fisso

Offerto a Consumatori per Acquisto Casa/Sostituzione mutuo di altra banca o Ristrutturazione

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

##### Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Gruppo Bancario Banca di Credito Popolare

Corso Vittorio Emanuele 92-100 – 80059 Torre del Greco NA

Tel.: 081/3581 -111 PBX – Fax: 081/8491487

E-mail : [info@bcp.it](mailto:info@bcp.it) - Sito internet : [www.bcp.it](http://www.bcp.it)

n° 4708/40 di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca D'Italia

Codice ABI: 5142

Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca D'Italia

In caso di **Offerta Fuori Sede** riquadro da compilare a cura del soggetto che entra in rapporto con il Cliente

Dati, qualifica e numero iscrizione all'Albo del soggetto che entra in rapporto con il Cliente

#### CHE COSA E' UN MUTUO

Il **Mutuo Casa a Tasso Fisso** è un finanziamento a medio/lungo termine con un durata che va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 15 anni a tasso fisso. La banca concede il finanziamento **Mutuo Casa** nell'ambito di applicazione delle norme sul **credito fondiario** (artt. 38 e segg. D.Lgs. n. 385/1993 e successive modifiche e/o integrazioni).

Di solito il **Mutuo Casa** viene richiesto per acquistare/ristrutturare un immobile adibito ad uso di abitazione, il quale viene vincolato mediante ipoteca a favore della banca, a garanzia del rimborso del finanziamento.

Il **Mutuo Casa** può servire anche per sostituire mutui già ottenuti per le medesime finalità da altra Banca (Legge Bersani n. 40/2007); in questo caso viene concesso senza oneri per il cliente che non perde i benefici fiscali di cui abbia eventualmente goduto.

Il cliente rimborsa il **Mutuo Casa** con il pagamento periodico di rate costanti comprensive di capitale ed interessi. Le rate sono mensili ed a richiesta del cliente e per particolari esigenze anche trimestrali e semestrali.

#### I TIPI DI MUTUO ED 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.

\* \* \* \*

##### Requisiti minimi di accesso:

L'immobile offerto a garanzia è coperto da assicurazione, a carico della parte mutuataria, contro i rischi dell'incendio con vincolo a favore della banca.

Tutti gli oneri fiscali presenti e futuri sono a carico della parte mutuataria.

- Finalità: acquisto/ristrutturazione casa, o sostituzione mutuo concesso da altra banca per acquisto/ristrutturazione abitazione principale

- Durata: 5 - 10 - 15 anni a tasso fisso (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse)
- Tasso di ammortamento fisso: indicizzato al parametro IRS maggiorato di uno spread in funzione della durata
- Rata: mensile, a richiesta del cliente per particolari esigenze e previo accoglimento della banca anche trimestrale, semestrale con addebito in conto corrente
- Importo finanziabile: max 80% (60% per ristrutturazione) del valore di perizia dell'immobile
- Importo max concedibile: 200.000 € (70.000 € per ristrutturazione)
- Garanzia richiesta: iscrizione ipotecaria di 1° grado per importo pari al 200% dell'importo finanziato, per durate di 5 - 10 - 15 anni, e al 250% per durate superiori
- Copertura assicurativa richiesta: rischio incendio, fulmine e scoppio
- Perizia: obbligatoria
- Mutuatario: persona fisica consumatrice
- Età: max 75 anni a scadenza delle rate del mutuo contraendo
- Conto corrente BCP con accredito di stipendio, pensione, emolumenti o competenze professionali e addebito delle rate alle rispettive scadenze.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), sul sito della banca [www.bcp.it](http://www.bcp.it) e presso tutte le filiali della banca.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE - MUTUO CASA ACQUISTO/SOSTITUZIONE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO CASA per Finalità Acquisto Casa / Sostituzione Mutuo di Altra Banca

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

**5,32%**

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.

Il valore del TAEG è calcolato ipotizzando il rimborso delle rate mensili di un Mutuo Casa a 10 anni di € 100.000, spese istruttoria, incasso rata e spese di perizia di € 300,00 (costo medio di una perizia ordinaria per singolo appartamento).

VOCI		COSTI Mutuo Casa a Tasso Fisso Acquisto /Sostituzione			
Importo Massimo Finanziabile		80 % valore immobile Minimo 20.000 € Massimo 200.000 €			
Durata (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse)		5 anni 10 anni 15 anni			
TASSI	Tasso d'interesse nominale annuo (Fisso) <sup>1</sup>	EurIRS Lettera pari alla durata del mutuo		+	Spread differenziato in base alla durata del mutuo
		Durata	Valore EurIRS <sup>2</sup>	Spread	Tasso Indicativo (alla data del presente)
		5 anni	1,730%	2,500%	<b>4,230%</b>
		10 anni	2,340%	2,700%	<b>5,040%</b>
		15 anni	2,600%	2,900%	<b>5,500%</b>
Parametro di Riferimento		EurIRS <sup>2</sup> Lettera pari alla durata del mutuo rilevato il 3° giorno antecedente la data di stipula			

VOCI		COSTI	
		Mutuo Casa a Tasso Fisso Acquisto /Sostituzione	
Spread		<b>Durata</b>	<b>Spread</b>
		5 anni	2,500%
		10 anni	2,700%
		15 anni	2,900%
Tasso d'interesse di preammortamento		= Tasso d'interesse nominale annuo	
Tasso di mora		Tasso d'interesse nominale annuo maggiorato di 2 %	

<sup>1</sup> Il Tasso di Interesse applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro di riferimento al momento della stipula

<sup>2</sup> Il valore del parametro **EurIRS** indicato per le durate è stato rilevato il giorno 01/09/2010 dal quotidiano "Sole 24Ore"; per il valore aggiornato consultare la tabella degli indici di riferimento a disposizione in tutte le Filiali.

		VOCI	COSTI	
<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria (spese non previste in caso di sostituzione mutuo altra banca)	0,40 % dell'importo finanziato Minimo 150,00 € Massimo 250,00 €	
		Perizia Tecnica	Spesa non applicata direttamente dalla banca	
		Altro	---	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione Pratica	---	
		Incasso Rata	Rata Mensile	1,50 €
			Rata Trimestrale	3,00 €
			Rata Semestrale	5,00 €
		Invio Comunicazioni	Recupero spese postali busta normale	0,70 €
			Recupero spese postali busta pesante (> 20 grammi)	1,00 €
		Variazione / Restrizione Ipoteca	207,00 €	
Accollo Mutuo (Atto di)	78,00 €			
Sospensione pagamento rate	Gratuito			
Certificazione Interessi Passivi	€ 8,00			
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di Ammortamento	Piano di Ammortamento "Francese"		
	Tipologia Rata	Rata Costante		
	Periodicità Rata	Mensile (a richiesta del cliente per particolari esigenze e previo accoglimento della banca anche trimestrale, semestrale)		

## ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Data	Parametro	Valore
01/07/2010	<b>EurIRS Lettera</b>	
	5 anni	2,08%
	10 anni	2,90%
	15 anni	3,27%
01/09/2010	<b>EurIRS Lettera</b>	
	5 anni	1,73%
	10 anni	2,34%
	15 anni	2,60%

**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

<b>Mutuo "Casa" a Tasso Fisso Acquisto/Sostituzione</b>		
<b>Tasso % di interesse applicato (EurIrs + Spread)</b>	<b>Durata del finanziamento (anni)</b>	<b>Importo rata mensile per € 100.000 di capitale finanziato</b>
4,23%	5	€ 1.852,05
5,04%	10	€ 1.062,61
5,50%	15	€ 817,08

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n.108/1996), relativo a contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito della Banca all'indirizzo [www.bcp.it](http://www.bcp.it)

\*

\*

\*

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE - MUTUO CASA RISTRUTTURAZIONE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO CASA per Finalità di Ristrutturazione

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

**5,77%**

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.

Il valore del TAEG è calcolato ipotizzando il rimborso delle rate mensili di un Mutuo Casa Ristrutturazione a 10 anni di € 50.000, spese istruttoria, incasso rata e spese di perizia di € 300,00 (costo medio di una perizia ordinaria per singolo appartamento).

<b>VOCI</b>		<b>COSTI</b> <b>Mutuo Casa a Tasso Fisso Ristrutturazione</b>			
	Importo Massimo Finanziabile	60 % valore immobile Minimo 20.000 € Massimo 70.000 €			
	Durata (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse)	5 anni 10 anni 15 anni			
<b>TASSI</b>	Tasso d'interesse nominale annuo (Fisso) <sup>1</sup>	<b>EurIRS Lettera</b> pari alla durata del mutuo		+	<b>Spread</b> differenziato in base alla durata del mutuo
		<b>Durata</b>	<b>Valore EurIRS<sup>2</sup></b>	<b>Spread</b>	<b>Tasso Indicativo</b> (alla data del presente)
		5 anni	1,730%	2,900%	<b>4,630%</b>
	10 anni	2,340%	3,000%	<b>5,340%</b>	
	Parametro di Riferimento	<b>EurIRS<sup>2</sup> Lettera</b> pari alla durata del mutuo rilevato il 3° giorno antecedente la data di stipula			
		15 anni	2,600%	3,100%	<b>5,700%</b>

VOCI		COSTI Mutuo Casa a Tasso Fisso Ristrutturazione	
Spread		<b>Durata</b>	<b>Spread</b>
		5 anni	2,900%
		10 anni	3,000%
		15 anni	3,100%
Tasso d'interesse di preammortamento	= Tasso d'interesse nominale annuo		
Tasso di mora	Tasso d'interesse nominale annuo maggiorato di 2 %		

<sup>1</sup> Il Tasso di Interesse applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro di riferimento/indicizzazione al momento della stipula

<sup>2</sup> Il valore del parametro **EurIRS** indicato per le durate è stato rilevato il giorno 01/09/2010 dal quotidiano "Sole 24Ore"; per il valore aggiornato consultare la tabella degli indici di riferimento a disposizione in tutte le Filiali.

		VOCI	COSTI Mutuo Casa a Tasso Fisso Ristrutturazione	
<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria (spese non previste in caso di sostituzione mutuo altra banca)	0,40 % dell'importo finanziato Minimo 150,00 € Massimo 250,00 €	
		Perizia Tecnica	Spesa non applicata direttamente dalla banca	
		Altro	---	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione Pratica	---	
		Incasso Rata	Rata Mensile	1,50 €
			Rata Trimestrale	3,00 €
			Rata Semestrale	5,00 €
		Invio Comunicazioni	Recupero spese postali busta normale	0,70 €
			Recupero spese postali busta pesante (> 20 grammi)	1,00 €
		Variazione / Restrizione Ipoteca	207,00 €	
Accollo Mutuo (Atto di)	78,00 €			
Sospensione pagamento rate	---			
Altro	---			
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di Ammortamento	Piano di Ammortamento "francese"		
	Tipologia Rata	Rata Costante		
	Periodicità Rata	Mensile (a richiesta del cliente per particolari esigenze e previo accoglimento della banca anche trimestrale e semestrale)		

## ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Data	Parametro	Valore
01/07/2010	<b>EurIRS Lettera</b>	
	5 anni	2,08%
	10 anni	2,90%
	15 anni	3,27%
01/09/2010	<b>EurIRS Lettera</b>	
	5 anni	1,73%
	10 anni	2,34%
	15 anni	2,60%

**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

<b>Mutuo "Casa" a Tasso Fisso Ristrutturazione</b>		
<b>Tasso % di interesse applicato (EurIrs + Spread)</b>	<b>Durata del finanziamento (anni)</b>	<b>Importo rata mensile per € 50.000 di capitale finanziato</b>
4,63%	5	€ 935,11
5,34%	10	€ 538,68
5,70%	15	€ 413,87

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n.108/1996), relativo a contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito della Banca all'indirizzo [www.bcp.it](http://www.bcp.it).

### SERVIZI ACCESSORI MUTUO CASA FINALITA' ACQUISTO/SOSTITUZIONE/RISTRUTTURAZIONE

--

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE MUTUO CASA PER ACQUISTO/SOSTITUZIONE/RISTRUTTURAZIONE

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

	Se acquistati attraverso la banca			
<b>Perizia Tecnica</b>	Onorario del tecnico incaricato dal cliente per l'accertamento peritale (in caso di sostituzione mutuo altra banca spese a carico della banca)			
<b>Istruttoria</b>	Non è prevista istruttoria esterna alla banca			
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente con libera scelta del notaio (non previste in caso di <i>sostituzione mutuo altra banca</i> )			
<b>Assicurazione Immobile</b>	Polizza Compagnia Assicurativa Cattolica Assicurazioni con costo differenziato in funzione delle garanzie prestate (per ulteriori informazioni è a disposizione l'Estratto delle Condizioni di Polizza):			
		pacchetto 1 (minimo)	pacchetto 2	pacchetto 3
	Premio	0,20 % del Valore Assicurato	0,54 % del Valore Assicurato	0,85 % del Valore Assicurato
	Esempio premio per Valore Assicurato di 100.000 € a 10 anni	€ 200	€ 540	€ 850
	Esempio premio per Valore Assicurato di 50.000 € a 10 anni	€ 100	€ 270	€ 425
Garanzie incluse	Incendio fabbricato, esplosione, scoppio	Incendio fabbricato, esplosione, scoppio + eventi naturali, eventi sociopolitici + Acqua condotto, ricerca guasto e fenomeno elettrico	Incendio fabbricato, esplosione, scoppio + eventi naturali, eventi sociopolitici + Acqua condotto, ricerca guasto e fenomeno elettrico + responsabilità civile fabbricato	
<b>Altro</b>	-----			

- Imposta Sostitutiva *pro tempore* vigente calcolata sull'importo mutuato.

- Imposte per iscrizione Ipotecaria

## TEMPI DI EROGAZIONE

### Durata dell'istruttoria

In relazione alla disponibilità della documentazione, accertamenti tecnici, visure e quant'altro necessario ai fini dell'accoglimento della richiesta di finanziamento, il tempo massimo che può intercorrere dalla presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto, è di 90 giorni.

### Disponibilità dell'importo

Il tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di norma non superiore a 30 giorni.

## ALTRO

o Certificazione attestante lo stato di "estinto"	8,00 €
o Lettere di svincolo assicurativo	8,00 €
o Copie di atti di mutuo, note di iscrizione ipotecaria e documentazione varia	6,00 €
o Duplicato di quietanza	8,00 €
o Copia piano di ammortamento	6,00 €
o Certificato di sussistenza del credito	52,00 €
o Rinnovazione di ipoteca	130,00 €
o Frazionamenti ipotecari	136,00 €
o Traslazioni ipotecarie	78,00 €
o Invio lettera di sollecito	5,00 €
o Certificazione conteggio estintivo	15,00 €

## ESTINZIONE ANTICIPATA, RISOLUZIONE, PORTABILITA' E RECLAMI

### ***Estinzione anticipata (Rimborsi anticipati totali o parziali della somma mutuata)***

La parte mutuataria può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 1 giorno.

Unitamente al capitale non ancora ammortizzato, dovranno essere corrisposti gli interessi maturati sul capitale anticipatamente restituito, dall'ultima scadenza rateale fino al giorno della restituzione, al tasso applicato alla rata immediatamente precedente alla restituzione stessa. L'estinzione totale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo comporterà la chiusura del rapporto contrattuale.

La facoltà della parte mutuataria di rimborsare il finanziamento anticipatamente, in tutto o in parte, rispetto al termine convenuto, potrà essere esercitata a condizione che:

- la parte mutuataria abbia già ottenuto lo svincolo integrale del ricavo del finanziamento dall'eventuale deposito fiduciario, ovvero abbia già ottenuto l'erogazione del finanziamento stesso;
- non sia inadempiente nei confronti della Banca riguardo agli obblighi dipendenti dal contratto e dal presente capitolato, ed in particolare, per quanto riguarda il pagamento di ogni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento;
- ne faccia richiesta scritta con preavviso di 1 giorno;
- corrisponda alla data preavvisata oltre al residuo capitale la quota interessi maturata, la commissione prevista dal contratto di finanziamento e dalle tabelle allo stesso allegata secondo le modalità e gli esempi indicati nel prospetto allegato al contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 7, 1° comma della Legge n. 40 del 2/4/2007 per i mutui concesso per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche;
- in caso di anticipata restituzione parziale la durata dell'ammortamento non subirà modifica e si procederà solo a riduzione delle mensilità con effetto dal mese successivo a quello in cui sarà effettuata l'anticipata restituzione.

### ***Risoluzione del mutuo e decadenza del beneficio del termine***

- Il mancato pagamento delle rate di mutuo o di parte di esse produrrà l'immediata decadenza dal beneficio del termine della parte mutuataria e la Banca mutuante avrà il diritto di agire in via esecutiva, decorsi i termini di cui all'art. 40 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385 e successive variazioni e/o integrazioni (T.U. leggi in materia bancaria e creditizia) ai sensi delle disposizioni sul Credito Fondiario per il recupero del suo credito in capitale, interessi, rate arretrate, interessi di mora ed accessori, e di far valere ogni altra ragione ai sensi di Legge.

2. Le stesse conseguenze si potranno avere sul mutuo anche per il mancato pagamento delle rate o di parte di esse dipendenti da altri finanziamenti concessi esclusivamente alla parte mutuataria dalla stessa Banca mutuante garantiti ipotecariamente sugli stessi immobili.
3. Il ritardato pagamento delle rate di mutuo, con le modalità di cui all'art. 40 del citato T.U., o l'inadempimento ad ogni altro diverso obbligo previsto a carico della parte mutuataria dal contratto e dal presente capitolato o dipendente da altre operazioni di mutuo in corso con la stessa Banca mutuante e garantite ipotecariamente sugli stessi immobili, darà diritto alla Banca mutuante di ritenere risolto il contratto di mutuo, con conseguente decadenza della parte mutuataria dal beneficio del termine, per cui la Banca medesima potrà agire in via esecutiva nei confronti della parte mutuataria con le modalità di cui al primo comma.

#### ***Ulteriori ipotesi di risoluzione del mutuo***

1. La Banca mutuante ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art.1456 codice civile con conseguente decadenza della parte mutuataria dal beneficio del termine qualora:
  - a) si verificasse una diminuzione della garanzia ipotecaria ovvero una riduzione del valore degli immobili ipotecati, fatta salva l'osservanza di quanto disposto dall'art. 2743 del c.c.;
  - b) emergessero circostanze riguardanti le condizioni giuridiche od economiche della parte mutuataria o dell'eventuale datore d'ipoteca, o del fideiussore, ovvero risultasse che il valore reale dell'immobile non corrisponde a quello dichiarato dalla parte mutuataria e non sia tale da garantire il mutuo a norma di legge, oppure si scoprissero vizi nei documenti; il tutto di tale natura che, se si fosse conosciuto in precedenza, avrebbe, a giudizio della Banca medesima, impedito la concessione del Mutuo;
  - c) la parte mutuataria dovesse essere sottoposta a procedimento penale, ovvero a provvedimenti restrittivi della libertà personale o fosse colpita dalle misure e dai provvedimenti previsti dalla vigente legislazione antimafia. Se la parte mutuataria è una società, uguale diritto avrà la Banca se le ipotesi ora elencate riguardino gli amministratori, o soci illimitatamente responsabili;
  - d) la parte mutuataria non adempia agli obblighi posti a suo carico del contratto di mutuo nell'art. 3 comma 6 con riferimento agli adempimenti richiesti ai fini dello svincolo del deposito fiduciario ovvero ai fini dell'erogazione;
  - e) la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica ovvero sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;
  - f) i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
  - g) la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;
  - h) risultassero a carico dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che la Parte mutuataria avesse taciuto debiti per tributi, prestazione per qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per opere edilizie, installazioni di impianti o altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;
  - i) la parte mutuataria non provveda prontamente puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico della Parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
  - j) non fossero stati eseguiti, nel termine contrattuale fissato, tutti gli adempimenti previsti in contratto per il perfezionamento dell'operazione ovvero la parte mutuataria avesse taciuto l'esistenza, al momento della stipulazione dell'atto, di contratti di affitto o locazione, aventi ad oggetto gli immobili ipotecati, di durata superiore a quella stabilita dalla Legge o di un debito di imposte arretrate.

#### ***Portabilità del mutuo (surroga)***

Nel caso di mutuo oggetto di surroga per volontà del debitore ai sensi dell'art. 1202 c.c. e del citato art. 8 D.L. 31/1/2007 n. 7, convertito con L. 2/4/2007 n.40 e come modificato dall'art. 2 comma 450 della L. 244 del 24/12/2007, il cliente (la parte mutuataria) non deve sostenere alcun costo

#### ***Reclami***

- 1) Nel caso in cui sorga una controversia tra la parte mutuataria e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, il Cliente – prima di aderire l'autorità giudiziaria – ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi commi 2 e 3.
- 2) La parte mutuataria può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica (Gruppo Banca di Credito Popolare – Gestione Reclami Corso Umberto I°, 80059 Torre del Greco (Na) con indirizzo di posta elettronica: [reclami@bcp.it](mailto:reclami@bcp.it)). La Banca deve rispondere entro 30 giorni. Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta, può rivolgersi all'Arbitro Bancario e 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 direttamente alla Banca.
- 3) La parte mutuataria può, altresì, attivare – singolarmente o in forma congiunta con la Banca stessa – una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art 40, comma 6, del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5, all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)), iscritto al n.3 del registro, tenuto dal Ministero della Giustizia, ex articolo 38 del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n.5.
- 4) Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

## **LEGENDA**

<b>Accollo</b>	<i>Contratto tra debitore ed una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso di mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.</i>
<b>Consumatore</b>	<i>La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta</i>
<b>EurIRS (IRS)</b>	<i>Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea (EBF - European Banking Federation - <a href="http://www.fbe.be">www.fbe.be</a>) ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS. Il tasso, differenziato in base alla durata del finanziamento, è rilevabile quotidianamente dai principali quotidiani finanziari come il " Sole 24Ore".</i>
<b>Imposta sostitutiva</b>	<i>L'imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione, dell'immobile.</i>
<b>Ipoteca</b>	<i>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.</i>
<b>Istruttoria</b>	<i>Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.</i>
<b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)/Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
<b>Perizia</b>	<i>Relazione di un tecnico incaricato che attesta il valore dell'immobile.</i>
<b>Piano di Ammortamento</b>	<i>Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.</i>
<b>Piano di Ammortamento "francese"</b>	<i>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 capitale aumenta</i>
<b>Preammortamento</b>	<i>Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.</i>
<b>Quota Capitale</b>	<i>Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.</i>
<b>Quota Interessi</b>	<i>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</i>
<b>Rata</b>	<i>Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: una quota capitale (cioè parte dell'importo prestato) ed un quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo)</i>
<b>Rata Costante</b>	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo (solo per i mutui a tasso fisso).</i>
<b>Recupero Spese Postali</b>	<i>Spese sostenute per le operazioni di invio della corrispondenza, e/o di contabili e/o comunicazioni varie o estratto conto, effettuate con <u>procedura automatizzata</u> da parte di strutture centrali della Banca:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- busta normale: il peso non supera i 20 grammi</li> <li>- busta pesante: il peso supera i 20 grammi</li> </ul>
<b>Spread</b>	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	<i>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.</i>
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	<i>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.</i>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
<b>Tasso di mora</b>	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate</i>
<b>Tasso fisso</b>	<i>Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.</i>

<b>Tasso variabile</b>	<i>Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.</i>
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	<i>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 non sia superiore.</i>
<b>TUB</b>	<i>Testo Unico delle Leggi in Materia Bancaria e Creditizia (D.Lgs. 1.9.93 n. 385).</i>