

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari

Viale Bari n.10 - 70011 - Alberobello (BA)

Tel.: **080.4320411** - Fax: **080.4322562**

Email: **mailbox@bccalberobello.it** Sito internet: **www.bccalberobello.it**

Registro delle Imprese della CCIAA di Bari n. **80604**

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. **4493** - cod. ABI **8338-6**

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. **A171116**

C.F./P. IVA: **00380000729**

Reg. Soc. Trib. di Bari n. **3674**

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

Capitale sociale e Riserve : € **58.194.710** al 31/12/2010

DENOMINAZIONE

Questo documento ha lo scopo di rendere un'informativa sulle diverse tipologie di mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale che la nostra Banca offre, in modo da agevolare la scelta del cliente verso i prodotti più confacenti alle sue esigenze.

La nostra Banca offre alla propria clientela i seguenti mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale:

1. Mutuo ipotecario acquisto, costruz. e ristrutturazione 1° casa BCE;
2. Mutuo ipotecario acquisto, costruz. e ristrutturazione 1° casa EURIBOR;
3. Mutuo ipotecario a tasso Fisso.

Per la pubblicizzazione delle condizioni economiche e contrattuali specificamente riguardanti i prodotti elencati, si fa rinvio ai rispettivi fogli informativi disponibili presso i locali aperti al pubblico della Banca e sul sito internet della scrivente (<http://www.bccalberobello.it>) cui è possibile accedere direttamente dalla pagina di apertura del sito utilizzato e, mediante collegamento ipertestuale, da ogni pagina del sito dedicata ai rapporti commerciali con i clienti.

Mutuo ipotecario acquisto, costruzione e ristrutturazione 1° casa - tasso BCE

Caratteristiche del mutuo

La prima opzione è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) applicabile solo ai mutui ipotecari finalizzati all'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale e consente di ottenere un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Portabilità

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario secondo il disposto dell' art.120-quater del D.Lgs.385/93 (T.U.B.), il cliente persona fisica o microimpresa di cui alla definizione dell'art.1, comma 1, D.Lgs.11/2010, 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. Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria al finanziatore originario di avvio delle procedure di collaborazione interbancaria poste in essere a seguito dell'adozione della delibera del mutuo da parte della banca subentrante, ai fini dell'operazione di surrogazione la Banca cedente è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.

Cancellazione dell'ipoteca

Ai sensi dell' art.40-bis del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.) l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita. La Banca rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al Conservatore la relativa comunicazione entro 30 (trenta) giorni dalla stessa data, senza alcun onere per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio. L'estinzione non si verifica se la Banca creditrice, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio ed al debitore, entro il termine di cui sopra e con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane. Il Conservatore, accertata la presenza della comunicazione ed in mancanza della comunicazione di cause ostative, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo alla scadenza del termine di 30 (trenta) giorni dalla data di estinzione dell'obbligazione. Le disposizioni si applicano ai mutui e ai finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche ed intermediari finanziari.

Rischi tipici

RISCHIO DI TASSO

Il mutuo fondiario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (tasso BCE) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

RISCHIO DI CAMBIO

(in caso di mutuo in valuta estera)

Nel mutuo fondiario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

TASSO	SPREAD	RIFERIMENTO (*)	VALORE
SOCIO			
fino a 30 anni tasso variabile	+2,35 %	BCE	+3,35 %
NON SOCIO			
fino a 30 anni tasso variabile	+2,60 %	BCE	+3,60 %
Durata minima del mutuo	5 anni		
Durata massima del mutuo	30 anni		
Periodicità delle rate	Mensile Trimestrale Semestrale Annuale		
Possibilità di PREAMMORTAMENTO	Sì		
Tipo ammortamento	rate composte da un quota capitale e da una quota interessi		
nessun compenso nel caso di estinzione anticipata			
(*) Nota: Parametro di riferimento Banca Centrale Europea			

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di € 100.000,00
+3,60 %	10	€ 993,55
	15	€ 719,80
	20	€ 585,11

FOGLIO INFORMATIVO

Prospetto informativo mutui ipotecari prima casa

	30	€ 454,65
--	----	----------

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)		
Capitale	Durata del finanziamento (anni)	T.A.E.G.
€ 100.000,00	30	+3,77 %

Mutuo ipotecario acquisto, costruzione e ristrutturazione 1° casa - tasso EURIBOR

Caratteristiche del mutuo

Questa opzione è applicabile solo ai mutui ipotecari finalizzati all'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale e consente di ottenere un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale EURIBOR aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Portabilità

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario secondo il disposto dell' art.120-quater del D.Lgs.385/93 (T.U.B.), il cliente persona fisica o microimpresa di cui alla definizione dell'art.1, comma 1, D.Lgs.11/2010, 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. Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria al finanziatore originario di avvio delle procedure di collaborazione interbancaria poste in essere a seguito dell'adozione della delibera del mutuo da parte della banca subentrante, ai fini dell'operazione di surrogazione la Banca cedente è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.

Cancellazione dell'ipoteca

Ai sensi dell' art.40-bis del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.) l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita. La Banca rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al Conservatore la relativa comunicazione entro 30 (trenta) giorni dalla stessa data, senza alcun onere per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio. L'estinzione non si verifica se la Banca creditrice, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio ed al debitore, entro il termine di cui sopra e con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane. Il Conservatore, accertata la presenza della comunicazione ed in mancanza della comunicazione di cause ostative, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo alla scadenza del termine di 30 (trenta) giorni dalla data di estinzione dell'obbligazione. Le disposizioni si applicano ai mutui e ai finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche ed intermediari finanziari.

Rischi tipici

FOGLIO INFORMATIVO

Prospetto informativo mutui ipotecari prima casa

RISCHIO DI TASSO

Il mutuo fondiario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (EURIBOR) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

RISCHIO DI CAMBIO

(in caso di mutuo in valuta estera) Nel mutuo fondiario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

TASSO	SPREAD	RIFERIMENTO (*)	VALORE		
SOCIO					
fino a 30 anni tasso variabile	+2,15 %	EURIBOR 3 mesi media	+3,607 %		
NON SOCIO					
fino a 30 anni tasso variabile	+2,40 %	EURIBOR 3 mesi media	+3,857 %		
TASSO	SPREAD	RIFERIMENTO (*)	VALORE		
SOCIO – TASSO VARIABILE CON TETTO MINIMO E MASSIMO			MIN	MAX	
fino a 10 anni tasso variabile	+2,00 %	EURIBOR 3 mesi media	Tasso di stipula	+5,90 %	
fino a 15 anni tasso variabile	+2,00 %			+3,457 %	+6,25 %
fino a 20 anni tasso variabile	+2,15 %			+3,607 %	+6,75 %
fino a 25 anni tasso variabile	+2,25 %			+3,707 %	+7,00 %
NON SOCIO – TASSO VARIABILE CON TETTO MINIMO E MASSIMO			MIN	MAX	
fino a 10 anni tasso variabile	+2,20 %	EURIBOR 3 mesi media	Tasso di stipula	+5,90 %	
fino a 15 anni tasso variabile	+2,20 %			+3,657 %	+6,25 %
fino a 20 anni tasso variabile	+2,35 %			+3,807 %	+6,75 %
fino a 25 anni tasso variabile	+2,45 %			+4,907 %	+7,00 %

Durata minima del mutuo	5 anni
Durata massima del mutuo	30 anni
Periodicità delle rate	Mensile Trimestrale Semestrale Annuale
Possibilità di PREAMMORTAMENTO	Si
Tipo ammortamento	rate composte da un quota capitale e da una quota interessi
nessun compenso nel caso di estinzione anticipata	
(*) Nota: Parametro di riferimento Euribor 3 Mesi media %	

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di € 100.000,00
+3,907 %	10	€ 1.008,04
	15	€ 735,04
	20	€ 601,09
	30	€ 472,07

FOGLIO INFORMATIVO

Prospetto informativo mutui ipotecari prima casa

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)		
Capitale	Durata del finanziamento (anni)	T.A.E.G.
€ 100.000,00	30	+4,08 %

Mutuo ipotecario acquisto, costruzione e ristrutturazione 1° casa - tasso FISSO

Caratteristiche del mutuo

Il mutuo a tasso fisso offre al cliente la certezza della misura del tasso indipendentemente dalla variazione dei tassi di mercato. Pertanto, il cliente è in grado di conoscere, fin dalla stipula del contratto gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

Le finalità del mutuo a tasso fisso sono le seguenti:

- Per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della prima casa da parte di soggetti privati;
- Per la portabilità dei mutui Ex. Art. 8 Legge 40/07.

Portabilità

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario secondo il disposto dell' art.120-quater del D.Lgs.385/93 (T.U.B.), il cliente persona fisica o microimpresa di cui alla definizione dell'art.1,comma 1, D.Lgs.11/2010, 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. Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria al finanziatore originario di avvio delle procedure di collaborazione interbancaria poste in essere a seguito dell'adozione della delibera del mutuo da parte della banca subentrante, ai fini dell'operazione di surrogazione la Banca cedente è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.

Cancellazione dell'ipoteca

Ai sensi dell' art.40-bis del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.) l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita. La Banca rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al Conservatore la relativa comunicazione entro 30 (trenta) giorni dalla stessa data, senza alcun onere per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio. L'estinzione non si verifica se la Banca creditrice, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio ed al debitore, entro il termine di cui sopra e con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane. Il Conservatore, accertata la presenza della comunicazione ed in mancanza della comunicazione di cause ostative, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo alla scadenza del termine di 30 (trenta) giorni dalla data di estinzione dell'obbligazione. Le disposizioni si applicano ai mutui e ai finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche ed intermediari finanziari.

Rischi tipici

FOGLIO INFORMATIVO

Prospetto informativo mutui ipotecari prima casa

RISCHIO DI TASSO

Il mutuo fondiario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

RISCHIO DI CAMBIO

(in caso di mutuo in valuta estera)

Nel mutuo fondiario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

TASSO	SPREAD	RIFERIMENTO (*)	VALORE
SOCIO			
fino a 20 anni	+2,25 %	IRS	+4,95 %
NON SOCIO			
fino a 20 anni	+2,50 %	IRS	+5,20 %
Durata minima del mutuo	5 anni		
Durata massima del mutuo	20 anni		
Periodicità delle rate	Mensile Trimestrale Semestrale Annuale		
Possibilità di PREAMMORTAMENTO	Si		
Tipo ammortamento	rate composte da un quota capitale e da una quota interessi		
nessun compenso nel caso di estinzione anticipata			
(*) Riferito a rata mensile e alla durata massima prevista			

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di € 100.000,00
+5,20%	10	€ 1.070,46
	15	€ 801,25
	20	€ 671,05

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)		
Capitale	Durata del finanziamento (anni)	T.A.E.G.
€ 100.000,00	20	+5,45 %

Il personale della Banca resta a disposizione per fornire ogni spiegazione utile ad una migliore comprensione delle opportunità illustrate nella presente informativa, anche con riferimento specifico alle relative implicazioni economiche e finanziarie.