

Foglio Informativo del Servizio/Prodotto

MUTUI FONDIARI E SOVVENZIONI CHIROGRAFARIE ai SOCI della Banca Sviluppo Tuscia

Serie FI 0386

Condizioni praticate dal 01/08/2020

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Sviluppo Tuscia spa
Viale Francesco Baracca, 73 – 01100 – Viterbo (VT)
Tel.: +39.06.96440827
e-mail: info@bancasviluppotuscia.it / bancasviluppotuscia@legalmail.it
Sito internet: www.bancasviluppotuscia.it
Codice Fiscale e Partita IVA: 02078470560
Iscritta all'Albo delle Banche, cod. ABI 3441.3
Appartenente al Gruppo Bancario Banca Popolare del Lazio, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5104
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Banca Popolare del Lazio S.C.p.a.
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Riferimenti del soggetto con cui si entra in contatto in caso di offerta fuori sede:

Nome e Cognome _____ Indirizzo _____
Telefono _____ e-mail _____

CHE COS'E' 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.

CHE COS'E' LA SOVVENZIONE

La sovvenzione un finanziamento a breve, medio e lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 3 mesi a un massimo di 5 anni.

Di solito viene richiesto per l'acquisto di beni e/o prestazione di servizi.

Il cliente rimborsa la sovvenzione con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

CHE COS'E' IL CREDITO PERSONALE

È un finanziamento finalizzato all'acquisto di beni e/o prestazione di servizi. Una somma viene erogata dalla banca al cliente che agisca per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta e che si impegna a restituirla secondo un piano di ammortamento a tasso fisso ed a rate costanti a scadenze concordate. Il finanziamento può essere assistito da garanzie.

Nei confronti di clienti che rivestono la qualità di consumatori trova applicazione la normativa sul "credito al consumo".

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore a 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo 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.

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.

Sovvenzione a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata della sovvenzione 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.

Prestito personale a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del prestito sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto "Mutuo a tasso variabile"

Alle tipologie di mutuo a cui è applicato o può essere applicato in uno specifico periodo di tempo un tasso variabile, secondo l'andamento di uno o più parametri di riferimento indicati nel contratto.

Il rischio principale dei mutui a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto "sovvenzione a tasso fisso"

Non previsti

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto "Credito personale"

Non previsti

Per saperne di più:

La **Guida pratica del mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, e presso tutte le filiali della Banca Sviluppo Tuscia.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO E LA SOVVENZIONE CHIROGRAFARIA
ai SOCI della Banca Sviluppo Tuscia**

Tasso Effettivo Globale (TAEG)

**Mutuo fondiario a tasso indicizzato
TAEG 2,91%**

Esempio di mutuo fondiario a tasso indicizzato d'importo pari € 100.000,00 durata 10 anni con rientro in 120 rate mensili al tasso d'interesse nominale annuo 2,55% (parametro euribor 1m/360 pari a -0,45 + 3,00 p.p. di spread)

Oneri e spese che determinano il TAEG:

imposta sostitutiva 0,25% calcolata sull'importo erogato; spese d'istruttoria 1,00% calcolate sull'importo erogato; spese di perizia tecnica € 281,50 (importo stimato comprensivo d'IVA)

**Sovvenzione chirografaria a tasso fisso
TAEG 4,65 %**

Esempio di sovvenzione chirografaria a tasso fisso d'importo pari € 10.000,00 durata 12 mesi; tasso d'interesse nominale annuo 4,55% (euribor 1m/360 pari a -0,45 + spread 5,00 p.p.).

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.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di riferimento.

MUTUO FONDIARIO A TASSO INDICIZZATO

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata	tasso variabile: max. 15 anni
Tasso di interesse nominale annuo	Parametro d'indicizzazione più spread • Euribor 1 mese + 3,00 = 2,55% n.b. i tassi sono stati definiti alla data del presente foglio informativo e quindi quello applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
Parametro di indicizzazione	Media mensile dell'Euribor 1 mese lettera/base 360, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata mensilmente dall'EMMI – European Money Markets Institutes e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario
Spread	3,00 p.p

Tasso di interesse di preammortamento	Parametro d'indicizzazione più spread • Euribor 1 mese + 3,00 = 2,55% n.b. i tassi sono stati definiti alla data del presente foglio informativo e quindi quello applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula			
Tasso di mora	Tasso d'interesse nominale annuo tempo per tempo applicato all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali e, comunque, non superiore al tasso soglia ai fini usura tempo per tempo previsto			
Sovvenzione chirografaria a tasso fisso				
Importo massimo finanziabile	Euro 10.000,00			
Durata	max. 12 mesi			
Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di riferimento + spread = 4,55 % (tasso fisso)			
Parametro di riferimento	Media mensile dell'Euribor 1 mese lettera/base 360, arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata dall'EMMI – European Money Markets Institutes e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario e relativa al mese precedente la data di stipula del contratto di sovvenzione.			
Spread	5,00 punti percentuali			
Tasso di interesse di preammortamento	Parametro di riferimento + spread = 4,55 % (tasso fisso)			
Tasso di mora	Tasso d'interesse nominale annuo applicato all'operazione, aumentato di 3 (tre) punti percentuali e, comunque, non superiore al tasso soglia ai fini usura tempo per tempo vigente			
Credito Personale		Importo max	Durata	Condizioni
Credito personale per "ristrutturazione immobili proprietà"		Euro 30.000,00	84 mesi	2,00% fisso
Credito personale per acquisto beni personali (mobili,auto,ecc.)		Euro 30.000,00	60 mesi piu' preammortamento 30 mesi	2,50% fisso
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,00% dell'affidamento concesso (le spese d'istruttoria sono applicate soltanto ai mutui ipotecari mentre è esente per le sovvenzioni chirografarie)	

Spese per la gestione del rapporto	Perizia tecnica <i>(soltanto per il mutuo fondiario)</i>	A carico del cliente tramite società di valutazione indicata dalla Banca			
	Gestione pratica	Non prevista			
	Incasso rata	Non prevista			
	Variazione/restrizione ipoteca	Euro 51,65			
	Invio estratto conto/ comunicazioni periodiche online	Zero			
	Invio estratto conto/comunicazioni periodiche cartaceo	Area di Destinazione Porto	Area Metropolitana (AM)	Capoluogo di Provincia (CP)	Area Extraurbana (EU)
		fino a 3 fogli (costo comprensivo di IVA)	0,3504	0,5004	0,6004
		da 4 a 9 fogli (costo comprensivo di IVA)	0,5704	0,8204	1,0704
	Accollo mutuo	Euro 51,65			
	Sospensione pagamento rate	Non prevista			
	Invio lettere di sollecito per mancato pagamento	Euro 5,16			
	Commissioni mensili pro-rata mese	Non previste			
Diritti di segreteria per cancellazione d'ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)	Euro 25,82				
Spese per certificazioni interessi	Euro 5,16				
Piani d'ammortamento	Tipo d'ammortamento	Progressivo "francese"			
	Tipologia di rata	Costante			
	Periodicità delle rate	Mensili			

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

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 (*)
2,55 % variabile	10	€ 944,97	€ 1.038,80	€ 856,65
2,55 % variabile	15	€ 669,15	€ 767,55	€ 578,91

Tasso di interesse Applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 10.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,55 % fisso	12	€ 854,01	Non previsto	Non previsto

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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.bplazio.it

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

- Adempimenti notarili

Spese richieste dal notaio

- Assicurazione immobile

L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca. Il cliente può scegliere un qualsiasi intermediario assicurativo di suo gradimento.

- Imposta sostitutiva

Per le operazioni di durata superiore a 18 mesi e giorni 1, la banca ha optato per l'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 15 e segg. del DPR 29.09.1973, n.601 (imposta sostitutiva).

TEMPI DI EROGAZIONE
- Durata dell'istruttoria:

massimo 60 giorni

- Disponibilità dell'importo: massimo 15 giorni

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo 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 omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale residuo

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non dovrà sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio: commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio contratto.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca provvederà a chiudere il rapporto contrattuale immediatamente al ricevimento della richiesta da parte del Cliente.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, per lettera raccomandata A/R o per via telematica, inviandolo all'Ufficio Reclami della Banca Sviluppo Tuscia - Viale Francesco Baracca, 73 – 01100 – Viterbo (VT) , e-mail: bplazio@bplazio.it – ufficio.reclami@pec.bplazio.it che provvederà a rispondere entro 30 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Banca Sviluppo Tuscia .

Se sorge una controversia con la Banca/Intermediario, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca/Intermediario, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi a:

- Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, telefono 06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it, oppure rivolgersi presso gli sportelli della Banca Sviluppo Tuscia .

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

Euribor	Euro Interbank Offered Rate rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui principali quotidiani e settimanali di carattere finanziario.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione della prima abitazione e per altre finalità. In caso di acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione diversa dalla prima casa, si applica la percentuale pari al 2,00%. L'imposta sostitutiva prevista dall'articolo 17 del DPR 29.09.1973, n.601, comprende anche le imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali e viene applicata in luogo delle stesse.
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.
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, di riscossione della rata e dell'imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73. 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 usuraio e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della relativa categoria, aumentarlo di un quarto a cui aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali ed accertare che la richiesta della Banca non sia superiore