

Prospetto Informativo relativo ai Mutuo Ipotecari

Informativa di Trasparenza ai sensi del D.L. n. 185/2008 convertito nella Legge n. 2/2009

Informazioni sulla Banca

BANCA DELLA COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERATIVO DI CAPALBIO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale e Amministrativa: VIA NUOVA, 37 - 58011 - CAPALBIO (GR)

Internet: www.bancadellacostadargento.it e-mail: info@bancadellacostadargento.it

Codice ABI: 08522

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 4641.70 Registro delle imprese di GROSSETO n. 1124
Capitale sociale: €\${B_CAPITALE_SOCIALE} al \${B_DATA_CAP_RIS} Riserve: €\${B_RISERVE} al \${B_DATA_CAP_RIS}
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo nazionale di garanzia ex art. 59 del D.Lgs. n. 58/1998.

Prodotti di Mutuo Offerti

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

TIPOLOGIA	PRODOTTO
1. Mutuo a Tasso Variabile indicizzato al Tasso BCE	▪ MUTUO ORDINARIO TASSO BCE
	▪ MUTUO SOCI TASSO BCE
2. Mutuo a tasso variabile indicizzato al Tasso Euribor	▪ MUTUO ORDINARIO
	▪ MUTUO SOCI
3. Mutuo a Tasso Fisso	▪ MUTUO ORDINARIO
	▪ MUTUO SOCI

Nota Bene: Le tipologie dei mutui indicate nella colonna di sinistra sono differenziate in base al tasso di interesse applicato e per ciascuna tipologia sono indicati, nella colonna di destra, i singoli prodotti offerti dalla Banca.

Per la pubblicizzazione delle condizioni economiche e contrattuali specificamente riguardanti i prodotti elencati, si fa rinvio ai rispettivi fogli informativi disponibili gratuitamente presso i locali aperti al pubblico della Banca.

Caratteristiche e rischi tipici del servizio

Mutuo a Tasso Variabile indicizzato al Tasso BCE

La prima opzione è frutto di un recentissimo 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 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.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
- Tasso di interesse: Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è variabile in relazione al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE), attualmente pari al 1% + 2,50%	- Rischio di Tasso: trattandosi di un mutuo indicizzato a un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario

<p><i>(spread)</i> e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 3,50% %;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ammortamento: rate composte da un quota capitale predeterminata in base al piano di rimborso e da una quota interessi variabile in base alla rilevazione tempo per tempo del parametro di riferimento; - Durata del mutuo: - min. 5 Anni; - max. 15 Anni; - Periodicità delle rate: Mensile o Semestrale; - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. 	<p>richiesto al cliente;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rischio di Cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può 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.
--	---

Mutuo a Tasso Fisso

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.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> - Tasso di interesse: Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è pari I.R.S. vigente per scadenza + Spread Massimo 2%. - Ammortamento: rate composte da una quota capitale e da una quota interessi prefissate al momento della stipula del contratto (quota interessi decrescente e quota capitale crescente); - Durata del mutuo: - min. 5 Anni; - max. 15 Anni; - Periodicità delle rate: Mensile o Semestrale; - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rischio di tasso: trattandosi di un mutuo a tasso fisso, in caso di variazione al ribasso dei tassi di interesse, l'impegno finanziario del cliente rimane determinato in base al tasso originariamente pattuito; - Rischio di cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può 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.

Mutuo a Tasso Variabile indicizzato al Tasso EURIBOR

Questo tipo di mutuo è regolato a un tasso indicizzato a un parametro di riferimento; la determinazione del tasso è quindi rimessa al valore che assume tempo per tempo detto parametro, la cui misura non dipende dalla volontà delle parti.

Tale prodotto consente al cliente di corrispondere, tempo per tempo, un tasso di interesse in linea con le variazioni di mercato.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> - Tasso di interesse: Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è: Euribor (parametro di riferimento) % + 2,70% (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 3,70%. - Ammortamento: rate composte da una quota capitale e da una quota interessi prefissate al momento della stipula del contratto (quota interessi decrescente e quota capitale crescente); - Durata del mutuo: - min. 5 Anni; - max. 20 Anni; - Periodicità delle rate: Mensile o Semestrale; - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rischio di Tasso: trattandosi di un mutuo indicizzato a un parametro di mercato, 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: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può 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.

Sintesi delle clausole contrattuali che regolano il servizio relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il cliente.

Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate: appena dopo la completa formalizzazione del contratto e degli atti relativi alle garanzie eventualmente previste.

Rimborso: rateale, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato.

Rimborso Parziale o Estinzione anticipata: con il consenso della banca e pagamento di una commissione calcolata sul capitale anticipatamente rimborsato.

Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine: in determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che - incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Assicurazione: per tutta la durata del mutuo ipotecario l'immobile concesso in garanzia deve essere assicurato - contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio e presso compagnia di gradimento della banca - per un valore non inferiore a quello di stima della banca medesima. Il pagamento del premio assicurativo è a carico del cliente.

Reclami: I reclami vanno inviati alla Banca della Costa d'Argento Via Nuova n. 37 – 58011 Capalbio GR, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 chiedere informazioni direttamente presso tutte le Succursali della Banca.

Modifica delle condizioni economiche: La banca ha la facoltà, in presenza di un giustificato motivo, di modificare unilateralmente in senso sfavorevole al cliente le condizioni economiche praticate, fermo l'obbligo di comunicare tali variazioni con un preavviso di 30 giorni e il diritto del cliente di recedere dal contratto entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, senza penalità, ottenendo in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Foro competente: Per eventuali controversie concernenti il contratto, il foro competente è quello ove è posta la residenza del consumatore o il diverso domicilio dallo stesso eletto.

Legenda

Ammortamento: è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.

Preammortamento: è il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.

Piano di ammortamento: è il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.

Tasso di interesse annuo: corrispettivo riconosciuto alla banca dal cliente per l'utilizzo dei mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla banca stessa

Tasso indicizzato: tasso di interesse il cui valore varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione

Parametro di indicizzazione: rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

Euribor "Euro Interbank Offered Rate", è il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee. Si tratta quindi un'indicazione molto affidabile del costo del denaro, la rilevazione dell'Euribor avviene tutti i giorni lavorativi così che il suo valore è sempre perfettamente aggiornato. L'affidabilità dell'Euribor ha indotto praticamente la totalità delle banche ad ancorare ad esso l'oscillazione dei mutui a tasso variabile.

IRS: è l'indicatore dei tassi che si applicano a i mutui a tasso fisso e che si determina dal tasso con il quale si concludono speciali accordi (detti swap) con soggetti disposti ad accollarsi il rischio, nell'ambito di un intento speculativo. L'entità dell'IRS cambia in funzione del periodo coinvolto. Ovviamente lo speculatore che accetta il rischio per un anno concluderà a tassi più bassi di chi lo prende in carico per venti o trenta. Così si osserverà l'esistenza dell'IRS a 1 anno (detto "IRS 1y" cioè 1 year), a 2 anni... e via dicendo fino a 30 anni, con valori crescenti all'aumentare della durata. Un mutuo a tasso fisso per tutta la durata prenderà in considerazione l'IRS di durata pari a quella dell'intero mutuo (*il tasso applicato ad un mutuo a tasso fisso viene definito usualmente il giorno della stipula*).

Tasso di interesse di riferimento della BCE (key ECB interest rates): è il tasso di interesse fissato dal Consiglio direttivo della Banca centrale europea, che rispecchia l'orientamento della politica monetaria dell'istituzione, che misura il tasso d'interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.

Interesse di mora: rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.

Commissioni di erogazione: rappresenta la commissione applicata per la gestione dell'erogazione del finanziamento.

Istruttoria: analisi da parte della banca ai fini della decisione sulla richiesta di concessione del mutuo.

Informazione precontrattuale: copia del testo contrattuale che il cliente può richiedere alla banca prima della conclusione del contratto; non impegna la banca e il cliente alla stipula del contratto medesimo.

Comunicazione periodica: comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno; dà informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate.

ISC-TAEG: è un indicatore del costo complessivo del finanziamento, espresso in percentuale annua dell'ammontare del prestito concesso.

**BANCA DELLA COSTA D'ARGENTO
CREDITO COOPERATIVO DI CAPALBIO**

Data Ultimo Aggiornamento: 01/06/2010