

**FOGLIO INFORMATIVO**  
relativo alla  
**Mutuo fondiario per l'acquisto dell'abitazione principale**

**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Banca di Cascina Credito Cooperativo s.c.  
Viale Comasco Comaschi 4 - 56021 - Cascina  
Tel. 0507171111 – Fax: 050717310  
e.mail - areamercato@bancadicascina.it  
Internet - www.bancadicascina.it  
Registro delle Imprese della CCIAA di Pisa n. 00172460503  
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 2784.70 - cod. ABI 8458  
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A 159801  
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo  
Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

**CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Il **mutuo fondiario** è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili **destinato all'acquisto dell'abitazione principale**. In generale la sua durata va da un minimo di 10 anni ad un massimo di 30 anni.

Il "**MUTUO fondiario per l'acquisto dell'abitazione principale** " è un prodotto disponibile solo per i "**clienti consumatori**".

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Per prima casa si intende l'abitazione acquistata con i requisiti previsti per ottenere le agevolazioni fiscali riferite appunto alla prima casa, quali ad esempio: deve trattarsi, per l'acquirente dell'unica casa effettivamente di proprietà nel Comune in cui si trova l'immobile – l'acquirente deve avere la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile – la casa non deve appartenere alla categoria considerata " di lusso".

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante 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.

Il cliente a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla Banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

## **I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**

### **Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE**

Tele tipologia di mutuo 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) riguardante, appunto, i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente 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.

Trattandosi di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aumento dell'importo della rata a carico del cliente.

### **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.

### **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 (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

## **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

### **Rischio di tasso**

Il Mutuo a tasso fisso e a tasso modulare presentano 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 decadenza del termine**

La Banca potrà esigere tutto quanto dovuto nelle ipotesi previste dall'art. 1186 del Codice Civile ed in particolare, a titolo esemplificativo, quando il mutuatario o gli eventuali garanti subissero protesti, procedimenti conservativi, cautelari, esecutivi o iscrizioni di ipoteche giudiziali.

Per saperne di più:

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

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE****Tasso annuo effettivo globale (TAEG) <sup>1</sup>***[Tasso VARIABILE BCE]***Durata 10 anni – 8,244%****Durata 15 anni – 8,114%****Durata 20 anni – 8,110%****Durata 25 anni – 8,163%****Durata 30 anni – 8,249%**

Il TAEG, calcolato secondo la normativa vigente, è riferito ad un ipotetico finanziamento di Euro 100.000,00, avente durata 20 anni (240 mesi), rata mensile, con addebito automatico in conto corrente delle rate e senza invio dell'avviso di scadenza delle rate. I costi e gli oneri considerati sono i seguenti: Euro 1.000,00 di spese di istruttoria - € 3,00 per spese incasso rata - € 250,00 di imposta sostitutiva - € 0,00 per spese annuali di gestione pratica - Euro 1.000,00 di perizia tecnica - premio unico anticipato relativo alla polizza assicurativa per scoppio, incendio e caduta del fulmine, pari a € 249,39 - premio unico anticipato relativo alla polizza assicurativa "BCC Protezione Mutuo" pari a € 6.340,00

Le condizioni economiche, i costi e gli oneri rientranti nel calcolo del "Tasso effettivo globale di cui alla Normativa Usura" vengono ridotti al fine del rispetto della Normativa stessa, in sede di stipula del finanziamento o di consegna di copia del contratto idoneo per la stipula del finanziamento.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE****Tasso annuo effettivo globale (TAEG)***[Tasso FISSO]***Durata 10 anni – 10,359%****Durata 15 anni – 10,622%****Durata 20 anni – 10,729%****Durata 25 anni – 10,808%**

Il TAEG, calcolato secondo la normativa vigente, è riferito ad un ipotetico finanziamento di Euro 100.000,00, avente durata 20 anni (240 mesi), rata mensile, con addebito automatico in conto corrente delle rate e senza invio dell'avviso di scadenza delle rate. I costi e gli oneri considerati sono i seguenti: Euro 1.000,00 di spese di istruttoria - € 3,00 per spese incasso rata - € 250,00 di imposta sostitutiva - € 0,00 per spese annuali di gestione pratica - Euro 1.000,00 di perizia tecnica - premio unico anticipato relativo alla polizza assicurativa per scoppio, incendio e caduta del fulmine, pari a € 249,39 - premio unico anticipato relativo alla polizza assicurativa "BCC Protezione Mutuo" pari a € 6.340,00

Le condizioni economiche, i costi e gli oneri rientranti nel calcolo del "Tasso effettivo globale di cui alla Normativa Usura" vengono ridotti al fine del rispetto della Normativa stessa, in sede di stipula del finanziamento o di consegna di copia del contratto idoneo per la stipula del finanziamento

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

<sup>1</sup> Il TAEG (per tutti gli esempi) è calcolato su un finanziamento di €100.000,00, con una periodicità della rata mensile. La perizia è eseguita attraverso la Banca con spese da rimborsare.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

[Tasso *VARIABILE*]

**Durata 10 anni – 8,575%**

**Durata 15 anni – 8,448%**

**Durata 20 anni – 8,448%**

**Durata 25 anni – 8,505%**

**Durata 30 anni – 8,596%**

Il TAEG, calcolato secondo la normativa vigente, è riferito ad un ipotetico finanziamento di Euro 100.000,00, avente durata 20 anni (240 mesi), rata mensile, con addebito automatico in conto corrente delle rate e senza invio dell'avviso di scadenza delle rate. I costi e gli oneri considerati sono i seguenti: Euro 1.000,00 di spese di istruttoria - € 3,00 per spese incasso rata - € 250,00 di imposta sostitutiva - € 0,00 per spese annuali di gestione pratica - Euro 1.000,00 di perizia tecnica - premio unico anticipato relativo alla polizza assicurativa per scoppio, incendio e caduta del fulmine, pari a € 249,39 - premio unico anticipato relativo alla polizza assicurativa "BCC Protezione Mutuo" pari a € 6.340,00

Le condizioni economiche, i costi e gli oneri rientranti nel calcolo del "Tasso effettivo globale di cui alla Normativa Usura" vengono ridotti al fine del rispetto della Normativa stessa, in sede di stipula del finanziamento o di consegna di copia del contratto idoneo per la stipula del finanziamento

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

VOCI	COSTI		
	Tasso variabile BCE	Tasso fisso	Tasso variabile
Importo massimo finanziabile	80% del valore dei beni ipotecati		
Durata	10, 15, 20, 25, 30 anni	10, 15, 20, 25 anni	10, 15, 20, 25, 30 anni
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile		
Tasso di interesse nominale annuo - <b>10</b> anni Tasso di interesse nominale annuo - <b>15</b> anni Tasso di interesse nominale annuo - <b>20</b> anni Tasso di interesse nominale annuo - <b>25</b> anni Tasso di interesse nominale annuo - <b>30</b> anni	6,50% 6,55% 6,60% 6,65% 6,70%	8,40% 8,78% 8,90% 8,94% ===	6,80% 6,85% 6,90% 6,95% 7,00%
Il Tasso di interesse effettivo annuo corrisponde al tasso di interesse nominale annuo in quanto non si applica il regime di capitalizzazione composta degli interessi.	La misura del tasso non potrà in alcun caso essere inferiore al 2,00%		La misura del tasso non potrà in alcun caso essere inferiore al 2,00%
TASSI Parametro di indicizzazione	Il tasso <b>BCE</b> (Tasso minimo di offerta sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema- Ex-TUR) viene rilevato il giorno precedente la data della stipula.	Il tasso fisso viene calcolato in base all' <b>IRS equivalente alla durata del mutuo</b> (es. IRS 10y/6m se il mutuo è a 10 anni). Il tasso iniziale viene fissato in base al valore del parametro interbancario IRS lettera del primo giorno lavorativo del mese in cui avviene la stipula del mutuo.	Il tasso variabile è parametrizzato alla <b>media mensile Euribor 6 mesi</b> 365/365 arrotondato ai 5 centesimi superiori, media dei sei mesi precedenti a quello di rilevazione (Marzo, Giugno, Settembre, Dicembre) ed applicato con decorrenza primo del mese successivo ad ogni rilevazione
Spread durata 10 anni Spread durata 15 anni Spread durata 20 anni Spread durata 25 anni Spread durata 30 anni	5,50% 5,55% 5,60% 5,65% 5,70%	6,00% 6,10% 6,20% 6,30% ===	5,00% 5,05% 5,10% 5,15% 5,20%
Tasso di interesse di preammortamento (è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.)			
Durata mutuo - <b>10</b> anni Durata mutuo - <b>15</b> anni Durata mutuo - <b>20</b> anni Durata mutuo - <b>25</b> anni Durata mutuo - <b>30</b> anni	6,50% 6,55% 6,60% 6,65% 6,70%	8,40% 8,78% 8,90% 8,94% ===	6,80% 6,85% 6,90% 6,95% 7,00%
Tasso di mora	+ <b>3,00%</b> del tasso nominale contrattuale in vigore		

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	1,00% su importo richiesto min. € 100 – max. € 5.000		
		Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.		
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica: - Commissione annua di gestione finanziamento (importo frazionato in base alla periodicità e numero delle rate annue) - Certificazione interessi passivi o per società di revisione	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
		Incasso rata → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa → Con pagamento a mezzo RID	€ 3,00 € 3,00 € 3,00	€ 3,00 € 3,00 € 3,00	€ 3,00 € 3,00 € 3,00
		Invio comunicazioni in formato cartaceo: - ai sensi del d.lgs. 385/93 ex art. 119 - a mezzo posta ordinaria - a mezzo posta raccomandata - On line – formato elettronico	€ 2,00 € 2,50 € 4,00 € 0,00	€ 2,00 € 2,50 € 4,00 € 0,00	€ 2,00 € 2,50 € 4,00 € 0,00
		Accollo mutuo	Max € 150,00	Max € 150,00	Max € 150,00
		Sospensione pagamento rate	Esente	Esente	Esente
		Spese per Variazione / restrizione ipoteca	Restrizione ipoteca <b>€ 100,00</b> Rinnovazione ipoteca <b>€ 50,00</b>		
		Spese per certificazione sussistenza del credito	<b>€ 25,00</b>		
		Spese per copia documenti (duplicato quietanza, piano ammortamento)	<b>€ 10,00</b>		
		Commissioni per svincolo polizza di assicurazione	<b>€ 50,00</b>		
		Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul debito residuo) <sup>2</sup>	<b>0,00%</b> (zero) come previsto dalla Legge 2 Aprile 2007 N.40		
		Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento <sup>3</sup>	<b>0,00%</b> (zero) come previsto dalla Legge 2 Aprile 2007 N.40		

<sup>2</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, ciò ai sensi dell'art. 120 *ter* del D.Lgs. 385/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegata al presente [documento](#)...

<sup>3</sup> Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, ciò ai sensi dell'art. 120 *ter* del D.Lgs. 385/1993, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegata al presente [documento](#)

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese	Francese	Francese
	Tipologia di rata	Costante	Costante	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale	Mensile, trimestrale	Mensile, trimestrale

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 della banca ([www.bancadicascina.it](http://www.bancadicascina.it))].

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

(Le rilevazioni vengono effettuate dal quotidiano "Il Sole 24 Ore")

Data	Parametro	Valore
01-03-2011	Media semestrale della media mensile Euribor 6 mesi 365/365 (tasso indicizzato)	1,30
13-04-2011	BCE	1,25
01-06-2011	Media semestrale della media mensile Euribor 6 mesi 365/365 (tasso indicizzato)	1,50
13-07-2011	BCE	1,50
01-09-2011	Media semestrale della media mensile Euribor 6 mesi 365/365 (tasso indicizzato)	1,75
01-11-2011	IRS a 10 anni	2,71
01-11-2011	IRS a 15 anni	3,01
01-11-2011	IRS a 20 anni	3,05
01-11-2011	IRS a 25 anni	3,02
01-11-2011	IRS a 30 anni	2,97
09-11-2011	BCE	1,25
01-12-2011	Media semestrale della media mensile Euribor 6 mesi 365/365 (tasso indicizzato)	1,80
01-12-2011	IRS a 10 anni	2,80
01-12-2011	IRS a 15 anni	3,06
01-12-2011	IRS a 20 anni	3,08
01-12-2011	IRS a 25 anni	2,97
01-12-2011	IRS a 30 anni	2,88
14-12-2011	BCE	1,00
01-01-2012	IRS a 10 anni	2,40
01-01-2012	IRS a 15 anni	2,68
01-01-2012	IRS a 20 anni	2,70
01-01-2012	IRS a 25 anni	2,64

**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

##### Mutuo a tasso variabile BCE

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 €
6,50%	10	1135,65	1221,14	1054,02
6,55%	15	874,06	975,14	779,27
6,60%	20	751,70	865,03	646,71
6,65%	25	684,86	808,49	571,11
6,70%	30	645,55	777,94	524,02

**Mutuo a tasso fisso**

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 €
8,40%	10	1234,74		
8,78%	15	1001,51		
8,90%	20	893,63		
8,94%	25	835,45		

**Mutuo a tasso variabile Media semestrale della media mensile dell'Euribor 6 mesi**

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 €
6,80%	10	1150,98	1237,22	1068,61
6,85%	15	890,68	992,86	794,75
6,90%	20	769,55	884,25	663,1
6,95%	25	703,85	829,02	588,39
7,00%	30	665,59	799,58	542,17

\* L'importo della rata effettivo tiene conto del minimo contrattuale del tasso del 2,00%.

**SERVIZI ACCESSORI**

VOCI	COSTI		
	Tasso variabile BCE	Tasso fisso	Tasso variabile
Polizza assicurativa (facoltativa) "Mutuo protetto" di ASSIMOCO. <b>(Provvigioni percepite dall'intermediario: 21,875%)</b>	0,36% annuo calcolato sul debito residuo del mutuo. Costo variabile in base alla somma assicurata. Premio pagato con periodicità trimestrale		
Polizza assicurativa (facoltativa) "Protezione Mutuo" di BCC Assicurazioni/Vita. <b>(Provvigioni percepite dall'intermediario: 30,00%)</b>	1,30% calcolato sull'importo erogato. (parte DANNI) 0,021% mensile moltiplicato per il numero totale dei mesi di copertura assicurativa. Il tasso si applica sull'importo totale del mutuo. Costo variabile in base alla somma assicurata e alla durata del mutuo. Premio pagato in un'unica soluzione al momento della stipula.		

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	Se acquistati attraverso la banca
<b>Perizia tecnica</b>	Spese per perizia tecnica estimativa massimo € 1.000,00.
<b>Adempimenti notarili</b>	Il Notaio rogante è scelto dal cliente. Il professionista applica le spese come da tabella professionale in vigore.
<b>Assicurazione immobile</b> - Se sottoscritta tramite la Banca di Cascina s.c.: <b>Polizza ASSIMOCO contro il rischio di incendio e scoppio</b>	Con pagamento premio "una tantum" così come previsto dai fogli informativi della società ASSIMOCO. La garanzia prevede il risarcimento dei danni conseguenti a incendio, fulmine, esplosione e scoppio non causato da ordigni esplosivi. Sono compresi in garanzia anche i guasti cagionati per impedire o arrestare gli eventi dannosi di cui sopra.

TEMPI DI EROGAZIONE	
<b>Durata dell'istruttoria</b>	Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è al massimo di 60 giorni.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	L'effettiva messa a disposizione della somme è il tempo massimo che intercorre fra questa e la data di stipula; al massimo 30 giorni.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza il pagamento di alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

### Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### Portabilità del mutuo

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

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario contestualmente alla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca Servizio Ispettorato - Viale Comasco Comaschi, 4 56021 Cascina (Pi) e-mail [ispettorato@bancadicascina.it](mailto:ispettorato@bancadicascina.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

**LEGENDA**

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.  L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
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 e di riscossione della rata.
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 usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007  
Tabelle per Estinzione anticipata dei finanziamenti

**MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI**

**EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.**

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

**Clausola di salvaguardia.** Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.