

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario SURROGA 1^CASA COLLAR A 15 ANNI

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Banca di Credito Cooperativo di Avetrana s.c.

Via Roma, 109 - 74020 - Avetrana (TA)

Tel. : +39 099 9704592 - Fax: +39 099 9707158

Sito web: www.bccavetrana.it - Email: uffici@bccavetrana.it - PEC: segreteria@pec.bccavetrana.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Taranto n. 00120540737 / 43034

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 4555, Cod. ABI: 8354

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160213

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

Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. La periodicità delle rate è mensili.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore www.bccavetrana.it.

Che cos'è la Surroga del credito immobiliare

La surroga permette di ottenere da una nuova banca un mutuo al fine di estinguerne uno precedentemente ottenuto dalla banca finanziatrice originaria. Il mutuatario deve essere una persona fisica o una micro impresa e il nuovo mutuo non può superare per importo il debito (residuo) relativo a quello originario. Il mutuatario non deve sostenere alcuna spesa per il perfezionamento del mutuo: le spese, ivi incluse quelle notarili e peritali, sono totalmente a carico della nuova banca. Non è dovuta la corresponsione del compenso di estinzione anticipata del vecchio finanziamento. Non è altresì necessario iscrivere una nuova ipoteca. Non occorre il consenso della banca finanziatrice originaria per il perfezionamento della surroga. La banca originaria non può opporsi alla surroga rifiutando di ricevere il pagamento, essendo anzi obbligata a rilasciare una quietanza. IMPORTO MINIMO DEL DEBITO RESIDUO FINANZIABILE euro 50.000

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro

Costo totale del credito: 99.092,72 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 269.092,72 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,80530%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: prendendo a riferimento la polizza "Formula Casa e Famiglia" di BCC Assicurazioni di euro 402, commercializzata dalla Banca, considerando un immobile ad uso civile di 150 mq con un valore in stato finito di euro 220.000,00..

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,46160%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: considerando la polizza assicurativa facoltativa "Formula Mutuo al sicuro 1.0" di BCC Assicurazioni con premio unico di euro 6.447 che copre il caso di decesso, invalidità totale permanente da infortunio o malattia e perdita involontaria di impiego..

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	QUINDICI anni e un mese
Garanzie accettate	Ipoteca di 1° grado. La valutazione dell'immobile è obbligatoria ed è eseguita da un tecnico specializzato incaricato dalla Banca. Il costo della perizia è totalmente a carico della Banca.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale

Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	EURIBOR 6 MESI amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,30000% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 3,25000%
Tasso Minimo	2,70000%
Tasso Massimo	7,75000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	6,55000%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	EURIBOR 6 MESI amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,30000%
Spread	+ 3,25000%
Tasso Minimo	2,70000%
Tasso Massimo	7,75000%
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	6,55000%

L'indice di riferimento è rilevato nella prima utile edizione quotidiana del mese da "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05% superiore. In caso di cessazione o sostanziale variazione il tasso sostitutivo è individuato secondo modalità e criteri contenuti nel piano interno della Banca.

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	0,00 euro
Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,00 euro
- mediante SDD	3,00 euro
- per cassa	4,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza	
- cartaceo	0,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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.
Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte "Il Sole 24 ore")

Indice di riferimento	Data	Valore
EURIBOR 6 MESI	01/03/2023	+3,30000
EURIBOR 6 MESI	01/02/2023	+3,00000
EURIBOR 6 MESI	01/01/2023	+2,75000
EURIBOR 6 MESI	01/12/2022	+2,45000
EURIBOR 6 MESI	01/11/2022	+2,15000
EURIBOR 6 MESI	01/10/2022	+1,85000
EURIBOR 6 MESI	01/09/2022	+1,25000
EURIBOR 6 MESI	01/08/2022	+0,70000
EURIBOR 6 MESI	01/07/2022	+0,30000
EURIBOR 6 MESI	01/06/2022	+0,00000
EURIBOR 6 MESI	01/05/2022	-0,20000
EURIBOR 6 MESI	01/04/2022	-0,35000

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,55000%	10	1.138,03 euro	1.188,86 euro	1.056,21 euro
6,55000%	15	873,86 euro	933,69 euro	779,05 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bccavetrana.it).

Servizi accessori
Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Polizza scoppio, incendio e fulmine (obbligatoria per ottenere il finanziamento) con durata fino alla scadenza del finanziamento, valore almeno pari al valore commerciale riportato nella perizia tecnica di stima e con vincolo in favore della BCC di Avetrana, ove la polizza sia reperita sul mercato..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

"Formula Casa e Famiglia" di BCC Assicurazioni/"Protezione Mutuo Incendio" di Assimoco. Coperture: Danni diretti e Danni conseguenti.

Servizi accessori	
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	"Formula mutuo al sicuro 1.0" di BCC Assicurazioni/"Le rate protette" di Assimoco. Garanzie assicurate: decesso, invalidità totale permanente da infortunio o malattia, perdita involontaria di impiego.
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA OBBL.PU 402,00 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA FAC. PU 6.447,00 euro anticipato.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Egli ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento. Per maggiori informazioni www.bccassicurazioni.it e www.assimoco.it.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Variatione/restrizione/trasferimento di ipoteca	150,00 euro
Accollo mutuo	150,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro sessanta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro circa venti giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Documenti anagrafici	documento identificativo, codice fiscale, certificato di residenza, stato civile e regime patrimoniale
Documenti attestanti la posizione reddituale e patrimoniale	dichiarazione dei redditi, ultime buste paga, CU, bilancio ultimi due esercizi e situazione di periodo a data recente e DURC, se ditte individuali
Documentazione attestante la proprietà dell'immobile a garanzia	titoli attestanti le proprietà immobiliari, contratto e/o compromesso di acquisto
Documentazione tecnica necessaria per la valutazione del merito	licenza edilizia, progetto approvato, computo metrico di lavori da eseguire, documentazione catastale, documentazione di spesa ancora da sostenere, in caso di ristrutturazioni

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli

interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente 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.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

La Banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo di Avetrana s.c. - Via Roma, 109 - 74020 - Avetrana (TA), mail reclami@bccavetrana.it e PEC segreteria@pec.bccavetrana.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Glossario	
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice 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 "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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici 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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.