

## Foglio informativo relativo al FINANZIAMENTO IPOTECARIO ACQUISTO IMMOBILI TASSO FISSO NON CONSUMATORI 10 ANNI

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sulla banca

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](http://www.bccavetrana.it) - Email: [uffici@bccavetrana.it](mailto:uffici@bccavetrana.it) - PEC: [segreteria@pec.bccavetrana.it](mailto: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.

### Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

--

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

(Qualifica)

### Che cos'è il mutuo fondiario

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse è fisso. La periodicità delle rate è mensile.

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).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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 limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

Il presente foglio informativo riguarda esclusivamente mutui non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca [www.bccavetrana.it](http://www.bccavetrana.it).

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### 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.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Il mutuo fondiario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui il rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

## Condizioni economiche

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,14160%**

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 5,40000%*

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: prendendo a riferimento la polizza "Pro fabbricato" di BCC Assicurazioni, come da importo di seguito indicato, commercializzata dalla Banca, considerando un immobile ad uso commerciale di 150 mq con un valore in stato finito di euro 200.000,00 e considerando euro 300 come costo della perizia..

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 3.000,00 euro

Perizia tecnica: 0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 300,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri per mediazione: 3.000,00 euro

Spese incasso rata: 2,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA OBBL.PU 1.900,00 euro anticipato.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,90370%**

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 5,40000%*

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

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 3.0" di BCC Assicurazioni con premio unico anticipato all'erogazione del mutuo, come da importo di seguito indicato, e durata pari alla durata del mutuo, che copre il caso di morte da infortunio o malattia, invalidità totale permanente da infortunio o malattia  $\geq 60\%$ , per un lavoratore autonomo di 40 anni.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 3.000,00 euro

Perizia tecnica: 0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 300,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri per mediazione: 3.000,00 euro

Spese incasso rata: 2,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA OBBL.PU 1.900,00 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA FAC. PU 2.900,00 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	99.999.999,99 euro
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	DIECI anni
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale

## Tassi massimi

Tasso di interesse nominale annuo fisso	5,40000%
Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo

**Spese massime**
**Spese per la stipula del contratto**

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 3.000,00 euro
Perizia tecnica	0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 300,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro
	Mutui edilizi: primo sopralluogo 250 eur, successivi 200 eur. Terreni edificabili: 400 eur. Casi particolari di valutazioni che potranno comportare costi aggiuntivi saranno preventivamente concordati con la clientela.

**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	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Spese per sollecito di pagamento*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	150,00 euro
Accollo mutuo	150,00 euro
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale

\* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

**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	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	mensile

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 per 100.000,00 euro di capitale
5,40000%	10	1.080,31 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui fondiari, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.bccavetrana.it](http://www.bccavetrana.it)).

Servizi accessori	
<b>Polizza assicurativa obbligatoria</b> 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 nel presente Foglio Informativo. Per maggiori informazioni relative alle 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.	"Pro Fabbriato" di BCC Assicurazioni. Coperture: Danni diretti e Danni conseguenti.
<b>Polizza assicurativa facoltativa</b> 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 del Finanziatore.	"Formula mutuo al sicuro 3.0" di BCC Assicurazioni. Garanzie assicurate: morte da infortunio o malattia, invalidità totale permanente da infortunio o malattia >=60%, perdita di impiego. Sono assicurabili le persone fisiche correntiste della Banca e intestatarie di un mutuo, di età compresa tra i 18 e i 65 anni e che all'età di scadenza della copertura non superino 80 anni. Per ulteriori informazioni si rimanda al set informativo della polizza consultabile sul sito <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a> .
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA OBBL.PU 1.900,00 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA FAC. PU 2.900,00 euro anticipato.

#### Altre spese da sostenere

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

Imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Oneri per mediazione	3 % dell'importo del finanziamento

#### Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

#### Estinzione anticipata, portabilità e reclami

##### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 2,000000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,000000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale.

Il compenso onnicomprensivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

##### RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; 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 a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

##### PORTABILITA' 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 entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovuto 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](mailto:reclami@bccavetrana.it) e PEC [segreteria@pec.bccavetrana.it](mailto:segreteria@pec.bccavetrana.it)), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti 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 BancarioFinanziario. 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 BancarioFinanziario (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).

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 BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
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.
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 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.