

Foglio informativo relativo al MUTUI IPOTECARI PRIVATI TASSO FISSO SOCI

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sulla banca

Banca del Catanzarese Credito Cooperativo

Via San Francesco di Paola - 88044 - Marcellinara (CZ)

Tel.: 0961 996719 - Fax: 0961 996719

Sito web: www.bancadelcatanzarese.it - Email: segreteria@catanzarese.bcc.it - PEC: 07091.bancadelcatanzarese@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Catanzaro n. 198133

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. 5766, Cod. ABI: 7091

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. C106273

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

Che cos'è il mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario 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.

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.bancadelcatanzarese.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 ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui 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.

Per saperne di più: La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.bancadelcatanzarese.it e presso tutte le filiali della Banca.

DESTINAZIONE

Il contratto di mutuo GENERICO è un finanziamento a medio/lungo termine, finalizzato allo smobilizzo del valore dell'immobile da ipotecare.

Condizioni economiche

Quanto può costare il mutuo ipotecario

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,89620%

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 170.000,00 della durata di VENTI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 3,51000%

Oltre al TAEG vanno considerati 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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: finanziamento di euro 170.000,00 di durata 20 anni con rata mensile, tasso di interesse 4,99000 %, spese di istruttoria di euro 2.000,00, spese di incasso rata di euro 2,00 e spese per comunicazioni ai sensi di legge sotto indicati di euro 3,00, premio unico anticipato di polizza obbligatoria (scoppio e incendio) di euro 424,22, spese di perizia di euro 250 e imposta sostitutiva secondo previsioni di legge.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 4,04230%

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 170.000,00 della durata di VENTI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 3,51000%

Oltre al TAEG vanno considerati 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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: ipotesi sopra riportata più premio di polizza facoltativa con premio annuo pari a 101,40 euro per tutta la durata del finanziamento.

Voci	Costi
Età massima del richiedente	75 anni
Importo massimo finanziabile	Non superiore al 65% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	VENTI anni
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi massimi

Tasso di interesse nominale annuo fisso	
Parametro di indicizzazione	IRS 20 A RIL.FINE MESE
	Rilevato alla data di aggiornamento del Foglio Informativo. Il tasso di interesse applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.
Valore parametro di indicizzazione	+0,01000%
Spread	+ 3,50000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	3,51000%
Tasso di mora	2,00000 punti in più' del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
Penale di mora	0,50000% dell'importo della rata non pagata

Spese massime

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	2,00000% dell'importo finanziato
Perizia Tecnica	Per i dettagli si faccia riferimento al relativo foglio informativo denominato Perizia

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,00 euro
- mediante SDD	2,00 euro
- per cassa	2,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	3,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	4,00 €
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	8,00 €
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro

Spese per richiesta documentazione	Massimo 75,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	150,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Accollo mutuo	0,00 euro
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	4,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale

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 interesse rimane uguale per tutta la durata del mutuo
Periodicità delle rate	mensile

Ultime rilevazioni del parametro di indicizzazione (fonte Il Sole 24 Ore e/o riviste equipollenti)

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/01/2021	+0,01000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/12/2020	+0,04000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/11/2020	-0,01000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/10/2020	+0,02000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/09/2020	+0,14000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/08/2020	+0,00000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/07/2020	+0,06000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/06/2020	+0,10000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/05/2020	+0,05000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/04/2020	+0,24000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/03/2020	+0,14000
IRS 20 A RIL.FINE MESE	01/02/2020	+0,32000

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 170.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi
3,51000%	10	1.682,18 euro	1.814,69 euro	1.555,85 euro
3,51000%	15	1.216,43 euro	1.368,62 euro	1.074,98 euro
3,51000%	20	987,09 euro	1.154,11 euro	835,18 euro

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

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa obbligatoria. <i>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente foglio informativo. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo posta a beneficio diretto della Banca. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà posta a beneficio diretto di quest'ultima. Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente foglio informativo. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultima.</i>	Assimoco VITA S.p.A; Bcc Vita
--	-------------------------------

Polizza assicurativa facoltativa <i>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</i> <i>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente foglio informativo il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.</i>	Assimoco VITA S.p.A; Bcc Vita
--	--------------------------------------

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

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro 45 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- Disponibilità dell'importo: entro trenta dopo la stipula del contratto e la raccolta delle eventuali garanzie previste

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può esercitare in ogni momento, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- 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.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo il compenso stabilito nel contratto. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

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

RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca del Catanzarese Credito Cooperativo - Via San Francesco di Paola - 88044 - Marcellinara (CZ), mail segreteria@catanzarese.bcc.it e PEC 07091.bancadelcatanzarese@actalis-certmail.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, 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.

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 indicizzazione	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.
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 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 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.