



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

CASAMIA_NON SOCI

Credito Immobiliare - Tasso Variabile (T.R.E.) - 15 anni - MCD

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA SOCIETÀ COOPERATIVA iscritta all'Albo delle Banche e 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.

Via Mazzini, 65 – 74016 Massafrà – (TA)

Tel.: 0998804840 – Fax: 0998806251

Codice Fiscale 02425620735

Email: info@bccmassafrà.it - Sito Internet: www.bccmassafrà.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Taranto n° 149718

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV.

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5586 - cod. ABI 07094

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A 160566

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento (mutuo) a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il credito immobiliare ipotecario è **fondiario** ai sensi dell'art. 38 del Testo Unico Bancario quando ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

CASA MIA

Il finanziamento, denominato CASAMIA, è un credito immobiliare fondiario dedicato ai consumatori ed è finalizzato all'acquisto e/o alla ristrutturazione dell'abitazione principale, ovvero alla surroga di mutui contratti per le medesime 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.

In caso di mutuo cointestato i soggetti coobbligati devono appartenere al nucleo familiare che vive o vivrà nell'immobile finanziato.

La Banca offre, per i fini evidenziati nel precedente capoverso, i seguenti mutui ipotecari:

SOCI	NON SOCI
CASA MIA_SOCI_10 Anni_Tasso Fisso	CASA MIA_NON SOCI_10 Anni_Tasso Fisso
CASA MIA_SOCI_15 Anni_Tasso Fisso	CASA MIA_NON SOCI_15 Anni_Tasso Fisso
CASA MIA_SOCI_15 Anni_Tasso Variabile (T.R.E.)	CASA MIA_NON SOCI_15 Anni_Tasso Variabile (T.R.E.)

I prodotti riportati in tabella sono suddivisi in due gruppi: prodotti della categoria SOCI (contraddistinti nel nome con _SOCI) riservati ai soci cooperatori della Banca e prodotti della categoria NON SOCI (contraddistinti nel nome con _NON SOCI) accessibili agli altri clienti della Banca.

Di seguito sono riportate le condizioni relative al prodotto di cui all'intestazione del presente documento informativo; si rinvia ai rispettivi documenti informativi (*Informazioni Generali sul Credito Immobiliare Offerto ai Consumatori*) per gli altri prodotti riportati in tabella.

Fondo Garanzia Prima Casa

Il presente mutuo, inoltre, può essere assistito dalla garanzia nella misura massima del 50% della quota capitale rilasciata dal "Fondo di garanzia per i mutui prima casa" ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 48 lett. c) della L. 147/2013 e s.m.i. nonché del Decreto Interministeriale del 31/07/2014.

Il Fondo offre, senza alcun onere a carico della parte mutuataria, una garanzia pari a un massimo del 50% della quota capitale per mutui ipotecari che rispettino le seguenti condizioni:

- abbiano ammontare non superiore a 250.000,00 euro;
- siano destinati all'acquisto, anche con accollo da frazionamento, di immobili da adibire ad abitazione principale (non rientranti nelle categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso) e all'acquisto con ristrutturazione per accrescimento dell'efficienza energetica.

Non sono previsti limiti di reddito, né particolari requisiti dei mutuatari per la richiesta di ammissione al Fondo. Al pervenimento delle richieste il Gestore del Fondo assegna carattere di priorità di accettazione, su base giornaliera, alle domande pervenute da:

- giovani coppie: nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi, con uno dei componenti con età inferiore ai trentacinque anni;
- nucleo monogenitoriale con figli minori: persona singola non coniugata, separata, divorziata o vedova con almeno un figlio convivente minore;
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro definito atipico;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.

Ai clienti che abbiano ottenuto l'accesso al Fondo la Banca non può richiedere ulteriori garanzie aggiuntive (ad esempio fidejussioni) oltre all'ipoteca sull'immobile

I riferimenti normativi e le informazioni di dettaglio sul Fondo prima casa sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo: <http://fondoprimalcasa.consap.it/Home/Normativa>

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. T.R.E, 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.

Il finanziamento può prevedere un tasso minimo contrattuale (floor), pari al tasso di stipula, esente da variazioni in diminuzione del tasso variabile d'interesse.

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, presso tutte le filiali e sul sito www.bccmassafra.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 150.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 1,47%	Costo totale del credito: € 16.950,98 Importo totale dovuto dal cliente: € 166.950,98
---	--	-----------------	--

Il TAEG è stato calcolato sulla base di un tasso di interesse nominale annuo del 1,30% e considerando i seguenti costi:

Istruttoria	€ 750,00
Assicurazione Incendio, Fulmine e Scoppio in genere	€ 374,38 Valore stimato in base al prodotto Formula Casa e Famiglia di Bcc Assicurazione S.p.A., come l'esempio riportato nella sezione SERVIZI ACCESSORI del presente documento informativo
Incasso Rata	€ 1,50 per singola rata
Comunicazioni di Trasparenza	€ 1,00
Imposta Sostitutiva ai sensi del D.P.R. 601/73 – Attualmente pari allo 0,25% del Capitale Finanziato	€ 375,00

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, le eventuali spese relative alla polizza vita facoltativa abbinabile al finanziamento 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.

Requisiti del Richiedente	Età massima alla scadenza del mutuo 78 anni.
Importo massimo finanziabile	per l'Acquisto: 80% del Prezzo di Acquisto dell'Immobile; per la Ristrutturazione: 50% del Valore di Perizia e 80% delle Spese totali Documentate; per la Surroga: 80% del valore di Perizia; in ogni caso NON SUPERIORE a € 150.000,00
Importo minimo finanziabile	€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00)
Durata	Massimo 15 anni (180 mesi)
Garanzie accettate	Ipoteca di primo grado sull'immobile. L'immobile deve essere ubicato nel territorio nazionale. La banca può richiedere, in funzione della valutazione del merito creditizio ulteriori forme di garanzie reali o personali.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile: TASSO DI RIFERIMENTO EUROPEO (Attualmente pari a: 0%) + 1,3 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 1,3%
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso variabile: TASSO DI RIFERIMENTO EUROPEO (Attualmente pari a: 0%) + 1,3 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 1,3%
Indice di Riferimento	T.R.E. - Tasso di Riferimento Europeo è il Tasso di Interesse sulle Operazioni di Rifinanziamento Principali comunicato dalla Banca Centrale Europea (BCE).
Frequenza di rilevazione ed Ente Amministratore dell'indice di riferimento	Comunicato emesso, con frequenza di rilevazione mensile, dalla Banca Centrale Europea (BCE) al termine della prima riunione di ogni mese del proprio Direttorio.
Spread	1,30% (130 bps)

Finanziamento a tasso variabile

Il tasso di riferimento varia con la frequenza indicata sulla base dell'andamento dell'indice di riferimento. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale. Qualora la Banca avesse previsto un tasso minimo e un tasso massimo, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non potrà scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

In relazione ai Mutui richiesti per l'Acquisto di importo non superiore al 50% del Prezzo di Acquisto dell'immobile, nonché a quelli richiesti per la Surroga di importo non superiore al 50% del Valore di Perizia, i tassi sopra riportati sono ridotti dello 0,20% (20 bps) come da tabella seguente:

TASSI	
Spread	1,10% (110 bps)
Tasso di interesse nominale annuo	TASSO DI RIFERIMENTO EUROPEO (Attualmente pari a: 0,00%) + 1,10 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 1,10%
Tasso di interesse di preammortamento	TASSO DI RIFERIMENTO EUROPEO (Attualmente pari a: 0,00%) + 1,10 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 1,10%

TASSO SOSTITUTIVO

In caso di tasso indicizzato e di cessazione o sostanziale variazione dello stesso, il tasso sostitutivo è individuato secondo le modalità e i criteri contenuti nel piano interno della Banca e applicato a decorrere dal primo giorno del mese successivo alla scomparsa o alla sostanziale variazione del parametro stesso.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,5%
Perizia tecnica	A carico della Banca, effettuata da Tecnici di fiducia della Banca.
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Spese Erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	Gratuita
Incasso rata	€ 18,00 (€ 1,50 Mensili)
Spese Invio Sollecito Pagamento	€ 5,00
Spese Variazioni / Restrizione Ipoteca	€ 200,00
Spese Cancellazione Ipoteca	€ 200,00 Previste unicamente nel caso in cui la parte mutuataria non intenda avvalersi della cancellazione prevista dall'Art. 40-bis del D.Lgs. 01/09/1993 n°385 (TUB) e richieda espressamente la cancellazione con atto notarile.
Spese Accollo Mutuo	€ 200,00
Spese Decurtazione	0%
Spese Estinzione Anticipata Mutuo	0%
Imposta Sostitutiva ai sensi del D.P.R. 601/73	Nella misura stabilita dalla normativa vigente.
Aliquota Imposta Sostitutiva ai sensi del D.P.R. 601/73	0,25% per l'Acquisto, la Costruzione e la Ristrutturazione della Prima Casa e per i Restanti Casi; 2,00% per l'Acquisto, la Costruzione e la Ristrutturazione delle Seconde Case.
Informativa Precontrattuale	€ 0,00
Invio Comunicazioni di Trasparenza Periodiche (artt.119 e 127-bis D.Lgs. 385/93 - TUB)	POSTA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Invio Comunicazioni Periodiche Variazioni Condizioni POSTA: € 0,00
 (art.118 D.Lgs. 385/93 - TUB) CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE
Tipo di Calendario	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità Preammortamento	Il periodo di preammortamento è limitato al periodo che intercorre tra la data di stipula del finanziamento e la data di inizio dell'ammortamento.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
10.03.2016	0%
10.09.2014	0,05%
11.06.2014	0,15%

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 150.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1,3%	5	€ 2.583,48	€ 2.663,31	€ 2.532,41
1,3%	10	€ 1.333,69	€ 1.442,22	€ 1.266,03
1,3%	15	€ 917,67	€ 1.038,96	€ 843,90

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 (www.bccmassafra.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente consumatore (mutuatario) deve sottoscrivere e mantenere in vigore per l'intera durata del contratto idonea copertura assicurativa, presso una compagnia di gradimento della Banca, degli immobili ed ogni altro bene oggetto della garanzia contro i danni da Incendio, Fulmine e Scoppio in genere con vincolo a favore della Banca stessa, ad eccezione delle polizze BCC Assicurazioni Spa in quanto intermedie dalla Banca. La somma assicurata deve essere pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca.

Ai fini dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra il mutuatario può sottoscrivere, la polizza assicurativa, attraverso la Banca. Quest'ultima usufruisce di una convenzione con la compagnia BCC Assicurazioni S.p.a. Il costo della polizza assicurativa è determinato dal dettaglio delle coperture assicurative richieste, il cliente può richiedere ed ottenere, in qualsiasi momento un calcolo personalizzato del premio.

Si riporta a titolo di esempio il calcolo del premio assicurativo per un Mutuo Acquisto Abitazione Principale.

Compagnia Assicuratrice	BCC ASSICURAZIONI S.P.A
Polizza	FORMULA CASA E FAMIGLIA
Garanzia	INCENDIO
Tipo Cliente	MUTUATARIO
Tipologia di Fabbricato	APPARTAMENTO
Ubicazione	MASSAFRA
Capitale Assicurato (Valore di ricostruzione a nuovo ai fini assicurativi)	€ 150.000,00
Durata	15 ANNI

Premio Assicurativo:	€374,38 RATA UNICA PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO
-----------------------------	--

Per l'erogazione del mutuo non è necessario che il cliente sia titolare di un conto corrente presso la stessa Banca erogante o altro istituto creditizio, ma al fine di poter meglio gestire i pagamenti periodici delle rate di rimborso, può comunque scegliere di aprire un rapporto di conto corrente presso la Banca. In questo caso, per consultare le caratteristiche e le condizioni economiche dei prodotti di conto corrente destinati ai consumatori si rinvia ai relativi Fogli Informativi disponibili in filiale e sul sito internet della Banca all'indirizzo www.bccmassafra.it.

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

Le modalità di recesso sono descritte nei relativi fascicoli e fogli informativi.

In ogni caso, in presenza di recesso dalla copertura assicurativa il cliente è obbligato a sostituire la polizza contro i danni causati da incendio e scoppio con una nuova polizza con le stesse caratteristiche fornendone comunicazione alla banca. In caso di inosservanza la banca avrà la facoltà di stipulare analoga copertura assicurativa, addebitando i relativi costi al cliente, o di recedere dal contratto di mutuo.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

Sospensione pagamento rate	Gratuita
Adempimenti notarili	Sono a carico del Cliente tutti gli oneri connessi alla stipula del contratto di mutuo e corrisposti direttamente al notaio rogante. In caso di surroga, le spese notarili sono a carico della Banca.
Imposta di registro	È a carico del Cliente e calcolata nella misura stabilita dalla normativa vigente
Tasse ipotecarie	Sono a carico del cliente e calcolate nella misura stabilita dalla normativa vigente.

Tasso di mora:	Tasso di interesse nominale annuo maggiorato di 2 punti percentuali
Base Calcolo Interessi di Mora	Importo rata

SERVIZI ACCESSORI AL FINANZIAMENTO FACOLTATIVI

La Banca usufruisce di convenzioni, per la stipula di polizze Vita, con le compagnie di assicurazione Eurovita Assicurazioni S.p.a., BCC Assicurazioni S.p.a. e BCC Vita S.p.a.

La stipula di una polizza Vita è facoltativa e non è indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte né per ottenerlo a condizioni agevolate.

Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda ai rispettivi Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet delle Compagnie BCC Assicurazioni S.p.a. (www.bccassicurazioni.com), BCC Vita S.p.a. (www.bccvita.it), EuroVita Assicurazioni S.p.a. (www.eurovita.it) e/o della Banca www.bccmassafra.it alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DELL'ASSICURAZIONE FINANZIATA

Si riporta, a titolo meramente esemplificativo, il calcolo del premio per un assicurato ed un finanziamento che presentano le caratteristiche di seguito riportate con le compagnie BCC Assicurazioni S.p.a. – BCC Vita S.p.a.

- Prodotto: **Formula Mutuo al Sicuro 1.0**;
- Assicurato: **Lavoratore Dipendente di Ente Privato**;
- Età: **40 anni**;
- Garanzia Danni e Vita: **Invalidità Totale Permanente, Decesso**.
- Capitale Assicurato: **€ 150.000,00**;
- Durata: **15 anni**;
- Premio: **€ 6.151,58**

di seguito si espone il calcolo dell'importo aggiuntivo dovuto su ogni rata di mutuo per il finanziamento del premio assicurativo.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1,3%	15	€ 37,63	€ 42,61	€ 34,61

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	GG. MAX: 60 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa; fatti salvi i casi in cui emergono nuovi elementi per i quali è necessario integrare la documentazione e riprendere l'istruttoria.
Disponibilità dell'importo	GG. MAX: 11 giorni lavorativi dall'atto notarile, previa consegna della documentazione notarile originale. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie / assicurazioni esterne.

ALTRO

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 15 giorni della richiesta.

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

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA	Documento di Riconoscimento in corso di validità
	Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
DOCUMENTI DELLA SITUAZIONE REDDITUALE – PATRIMONIALE E FINANZIARIA	Ultimo modello 730 o in alternativa modello UNICO PF
	Ultimo modello certificazione Unica
	Ultime due Busta Paga
DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE IN GARANZIA	Documentazione certificante il reddito da pensione
	Atto di provenienza dell'immobile
	Planimetria catastale
DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA	Preliminare di compravendita (in caso di acquisto dell'immobile);
	Preventivi di spesa e/o computo metrico (in caso di ristrutturazione/edificazione dell'immobile)
	Provvedimenti amministrativi autorizzativi (P.d.C., S.c.i.a., D.i.a., Certificato di Agibilità ecc.)

Il predetto elenco, dei documenti necessari alla valutazione del merito creditizio del/i richiedente/i e del/i garante/i, è meramente indicativo e non esaustivo.

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può, in ogni momento, estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento 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.

Portabilità 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 mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami (Unità Organizzativa Area Governo) della Banca di Credito Cooperativo di Massafra S.C., via Mazzini 65/A, 74016 Massafra (TA) o all'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata) bccmassafra@pec.bccmassafra.it o alla casella di posta elettronica: reclami@bccmassafra.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, lo stesso 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, 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca - 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 – Associazione per la risoluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (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

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario.

Rimane fermo che 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.

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

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 le spese per i solleciti di pagamento.

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.

LEGENDA

Abitazione Principale	L'immobile nel quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla" il debito residuo.
Capitale Assicurato (Valore a nuovo o Valore di ricostruzione)	Rappresenta la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo, compresi gli oneri di urbanizzazione, dell'immobile assicurato.
Casellario Elettronico	Strumento informatico utilizzato quale tecnica di comunicazione a distanza. Le comunicazioni della Banca sono fornite, a tutti gli effetti di legge, su supporto durevole in via elettronica mediante visualizzazione e consultazione nella specifica sezione protetta, all'interno del sito Internet indicato dalla banca (servizio Simply Bank Web).
Consumatore	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Euribor	L'Euribor, acronimo di Euro Inter Bank Offered Rate, è il tasso medio d'interesse al quale i principali Istituti Bancari Europei effettuano le operazioni interbancarie di scambio di denaro nell'Area Euro. Il suo valore varia in funzione della durata del periodo preso in esame. Rappresenta un parametro indicativo del costo del denaro ed è utilizzato come tasso di riferimento per i mutui ipotecari.
Fondo di garanzia per Mutui Prima Casa	E' stato istituito, presso il Ministero dell'economia e delle finanze con legge 27 dicembre 2013, n.147, art. 1, comma 48, lettera C), Il Fondo viene gestito da Consap Spa, la sua disciplina attuativa è dettata dal Decreto interministeriale del 31 luglio 2014. Infine con il Protocollo d'intesa tra il Ministero dell'economia e delle finanze e l'ABI, siglato l'8 settembre 2014, sono state disciplinate le modalità di adesione all'iniziativa da parte delle banche e degli intermediari finanziari. Il Fondo, con una dotazione patrimoniale di 670 milioni di euro per il triennio 2014-2016, rilascia garanzie, a prima richiesta, nella misura massima del 50% della quota capitale su mutui ipotecari o su portafogli di mutui connessi all'acquisto e a interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale.
Immobile Residenziale	Per immobile residenziale si intende un immobile a uso abitativo.
Immobile Non Residenziale	Per immobile non residenziale si intendono uffici o locali (intendendo a tal fine qualsiasi fabbricato) per il commercio e, comunque, destinato ad una attività produttiva.
Imposta Sostitutiva ai sensi del D.P.R. 601/73	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, 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.
Indice di Riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
LTV – Loan to Value	E' il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso da chi presta il denaro e il valore del bene che il prenditore intende porre a garanzia del prestito. Il LTV viene comunemente utilizzato dalle banche nell'ambito della concessione di finanziamenti nel settore immobiliare quale indicatore di rischio del prestito stesso.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
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.
Sollecito pagamento	Comunicazione inviata al debitore, a mezzo posta ordinaria, al fine di eccepire il mancato pagamento di una o più rate e richiedere la regolarizzazione delle stesse.
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.
T.R.E – Tasso di Riferimento Europeo	Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali comunicato dalla Banca Centrale Europea (BCE) al termine della prima riunione di ogni mese del direttorio della BCE. Rappresenta uno dei principale parametri per il costo del denaro nell'Eurozona e quello al quale ci si riferisce quando si parla di tasso ufficiale di sconto, tasso refi (ossia tasso per le operazioni di rifinanziamento) o tasso ufficiale di riferimento (tasso TUR).
Tasso minimo (floor)	Tasso minimo Floor, detto anche tasso pavimento, ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso sostitutivo	Il Tasso sostitutivo è il nuovo tasso di interesse nominale annuo applicato in caso di cessazione o sostanziale variazione dell'indice di riferimento utilizzato per definire il tasso di interesse. Il Tasso sostitutivo è individuato secondo le modalità e i criteri contenuti nel piano interno della Banca.