

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

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 Massafra – (TA)

Tel.: 0998804840 – Fax: 0998806251

Codice Fiscale 02425620735

Email: info@bccmassafra.it - Sito Internet: www.bccmassafra.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 MUTUO

Il mutuo chirografario è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

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

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

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

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

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.

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 banca e sul sito www.bccmassafra.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Capitale: € 100.000,00

Durata del finanziamento (anni): 7

T.A.E.G.: 8,11%

TAEG è stato calcolato sulla base del tasso d'interesse nominale annuo riportato di seguito nel presente Foglio Informativo e considerando le spese di istruttoria, incasso rata e l'imposta sostitutiva pari allo 0,25% del capitale finanziato.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per la stipula del contratto e le spese relative alla polizza assicurativa abbinabili al prestito la cui sottoscrizione è facoltativa.

Importo Minimo finanziabile	€ 1.000,00
Importo Massimo finanziabile	€ 280.000,00
Durata	Massimo 7 anni (84 mesi)

TASSI

Tasso di interesse nominale annuo	7,4%
Tasso di interesse di preammortamento	7,4%
Tasso di mora	9,4%

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1% Minimo: € 50,00
Erogazione	€ 0,00
Spese Stipula Fuori Sede	€ 0,00

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	€ 1,50
Spese Invio Sollecito Pagamento	€ 5,00
Accollo Mutuo	€ 200,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Spese Decurtazione	0%
Spese Estinzione Anticipata Mutuo	0%
Informativa Pre-Contrattuale	€ 0,00
Imposta D.P.R. 601	Nella misura stabilita dalla normativa vigente
Aliquota D.P.R. 601	0,25%
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 di Trasparenza Variazioni Condizioni (art. 118 D.Lgs. 385/93 - TUB)	POSTA: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
---	---

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE
Tipo 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.
Base di Calcolo Interessi Mora	Importo rata

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Trattandosi di mutuo a tasso fisso, così come riportato nella sezione tassi, non è individuabile un parametro di riferimento.

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 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
7,4%	5	€ 1.999,05	Non previsto	Non previsto
7,4%	7	€ 1.528,90	Non previsto	Non previsto

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.bccmassafr.it).

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione Facoltativa

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 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 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.bccmassafr.it) alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

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.

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. I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto dei tempi per l'assunzione di garanzie/assicurazioni esterne.

ALTRO

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.

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.

Risoluzione del contratto

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; 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, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovute.

Portabilità del mutuo

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

Reclami

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.

LEGENDA

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.
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 <i>Euro Inter Bank Offered Rate</i> , 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.
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.
Immobile Residenziale	Per immobile residenziale si intende un immobile a uso abitativo.
Imposta sostitutiva	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.
Impresa	Cliente utilizzatore di servizi di pagamento che non rientra nella categoria di microimpresa.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Microimpresa	Impresa che occupa meno di 10 addetti e realizza un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di euro.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<i>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.</i>
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.

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.