INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario NUOVA CASA IN SERENITA` TASSO FISSO

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA Societa' Cooperativa
Viale Jonio, s.n. - 74013 - Marina di Ginosa (TA)
Tel. : 099/8272411 - Fax: 099/8272490
Sito web: www.bccmarinadiginosa.it - Email: segreteria@bccmarinadiginosa.it - PEC: bccmarinadiginosa@pec.rolmail.net
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Taranto n. 00133340737
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. 4704, Cod. ABI: 08688
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A154745
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia. 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.

Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. La periodicità delle rate è Mensile, trimestrale, semestrale, annuale.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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 il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.
Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.
Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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

CARATTERISTICHE DEL MUTUO NUOVA CASA IN SERENITA'

Il mutuo "Nuova casa in serenità" è rivolto a chi vuole acquistare e/o ristrutturare la sua prima casa o vuole surrogare un mutuo prima casa in essere presso altro Istituto. La banca consegna una somma di denaro al Cliente, che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipula del contratto stesso. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario 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. Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo. Per i soci è prevista una riduzione del tasso di interesse dello 0,20%.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 162.857,76 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 332.857,76 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,39500%

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: finanziamento di euro 170.000,00 di durata 25 anni con rata mensile; tasso di interesse, spese di istruttoria, spese di incasso rata e spese per comunicazioni come sotto riportato; imposta sostitutiva calcolata nella misura dello 0,25%; spese di perizia di euro 250, considerando un immobile residenziale; spese di assicurazione dell'immobile a garanzia di euro 763,91 (premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale con valore assicurato di euro 340.000 in caso di adesione alla polizza obbligatoria "Formula Casa e Famiglia" di BCC Assicurazioni).

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,06360%

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: oltre a quanto sopra indicato, è stato ipotizzato il collocamento della polizza "Formula Mutuo al Sicuro 1.0" emessa da BCC Assicurazione e BCC Vita con un premio unico anticipato di euro 9.465,35 senza copertura della perdita di lavoro, calcolato per un assicurato lavoratore dipendente di 35 anni.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	Massimo 100% del valore dell'immobile offerto in garanzia
Durata minima	19 mesi
Durata massima	25 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile ad uso residenziale, situato in Italia, la cui valutazione deve essere effettuata da perito accreditato dalla Banca con costo a carico del cliente, determinato come riportato alla voce Perizia Tecnica. Eventuali garanzie fideiussorie/pegno in funzione del merito creditizio
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo fisso	6,00000%
Tasso di preammortamento nominale annuo fisso	6,00000%

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato
Perizia tecnica	250,00 euro per immobili residenziali, sulla singola unità immobiliare con max 4 pertinenze. Per immobili non residenziali, il costo della singola perizia è 0,20% dell'importo finanziato con un minimo di 350 euro e un massimo di 2.500 euro. Per casi particolari sarà fornito apposito preventivo
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	3,00 euro
- mediante SDD	3,00 euro
- per cassa	3,00 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 comunicazioni periodiche	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Tipologia di rata	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale, annuale

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

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
6,00000%	10	1.110,53 euro
6,00000%	15	844,17 euro
6,00000%	20	716,74 euro
6,00000%	25	644,62 euro

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

Servizi accessori	
Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: rischio assicurato contro incendio, esplosione, scoppio; durata copertura pari alla durata del mutuo; indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro; massimale assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile assicurato; vincolo a favore della Banca.. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	Tramite la Banca è possibile sottoscrivere la polizza "Formula Casa e Famiglia" di Bcc Assicurazioni.
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	"Formula Mutuo al Sicuro 1.0" di BCC Assicurazioni e BCC Vita a copertura dei seguenti rischi: invalidità totale permanente da infortunio o da malattia pari o superiore al 60%; decesso; perdita d'impiego (copertura facoltativa per i soli lavoratori dipendenti settore privato).
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG CASA E FAMIGLIA 763,91 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG MUT.SICURO 1.0 9.465,35 euro anticipato.

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

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. 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 e avente i seguenti requisiti minimi: rischio assicurato contro incendio, esplosione, scoppio; durata copertura pari alla durata del mutuo; indennizzo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro; massimale assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile assicurato; vincolo a favore della Banca.

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

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	100,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	3,00 euro

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	6,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 6,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	500,00 euro
Rinnovazione ipoteca	500,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	200,00 euro
Accollo mutuo	200,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	500,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

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

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

Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

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

Informazioni	Di natura personale, reddituale e circa le finalità del finanziamento.
Documentazione personale	Documento identificativo, codice fiscale, certificato o autocertificazione di residenza, certificato o autocertificazione di stato di famiglia, certificato o autocertificazione di stato civile e regime patrimoniale, eventuale atto notarile per la costituzione di un fondo patrimoniale, dichiarazione relativa a partecipazioni in società ovvero ogni altra informazione atta a valutare eventuali connessioni giuridiche ed economiche.
Documentazione reddituale per clientela già affidata sino ad un ammontare massimo di rischio diretto ed indiretto (ad eccezione delle carte di credito) pari ad euro 30.000	Per le famiglie consumatrici: ultime due buste paga, ultima dichiarazione dei redditi/CUD, attestato di servizio con specifica del tipo di contratto. Per le famiglie produttrici: ultime due dichiarazioni dei redditi, ultimi due bilanci di esercizio ufficiali, bilancio infrannuale alla data della richiesta di affidamento.
Documentazione reddituale per altra clientela	Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito (ultime 2 buste paga, CUD, certificato di pensione) di richiedente ed eventuali garanti; attestato di servizio con specifica del tipo di contratto; affidamenti presso terzi; titoli attestanti le proprietà immobiliari del richiedente ed eventualmente anche dei garanti, con valore, quota posseduta e gravami; documentazione comprovante la destinazione del finanziamento; estratto conto ultimo trimestre linea capitale; elenco lavori in corso e/o copie contratti; nel caso di libero professionista/lavoratore autonomo/ ditta individuale: partita IVA, certificato camerale con data non anteriore a 6 mesi, situazione patrimoniale ed economica aggiornata e bilancio (ultimi 2 anni); dichiarazione di iscrizione nell'elenco delle imprese con rating di legalità.
Documentazione per operazioni con garanzia ipotecaria	Relazione sul valore delle proprietà immobiliari redatta da un perito convenzionato, contratto preliminare di acquisto, licenza edilizia e/o DIA, computo metrico di lavori da eseguire, documentazione catastale, documentazione di eventuali spese ancora da sostenere (per ristrutturazioni).

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

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO
Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 15 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA Societa' Cooperativa - Viale Jonio, s.n. - 74013 - Marina di Ginosa (TA),

mail segreteria@bccmarinadiginosa.it e PEC bccmarinadiginosa@pec.rolmail.net), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore 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.

Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisito/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
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 di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.