

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario MUTUO GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO O RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE INDICIZZATO AL TASSO BCE

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Banca di Credito Cooperativo delle Madonie

Corso Paolo Agliata, 149 - 90027 - Petralia Sottana (PA)

Tel. : 0921.641621 - Fax: 0921.680054

Sito web: <http://www.bccmadonie.it> - Email: relazioniesterne@madonie.bcc.it - PEC: bccmadonie@pec.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Palermo n. 00223510827

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. 912, Cod. ABI: 08976.3

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A163857

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

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 variabile. La periodicità delle rate è Mensile, Bimestrale, Trimestrale, Semestrale, Annuale..

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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., 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre 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 <http://www.bccmadonie.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro

Costo totale del credito: 23.590,56 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 123.590,56 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 2,09600%

Oltre al TAEG possono esserci 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 dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: durata mutuo 20 anni con periodicità di rata mensile, spese di istruttoria

e per comunicazioni periodiche, imposta sostitutiva pari allo 0,25% dell'importo finanziato, polizza assicurativa obbligatoria scoppio e incendio euro 249,40, recupero spese visure ipo-catastali euro 300,00, spese perizia tecnica euro 215,00 più iva

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 2,70430%

Oltre al TAEG possono esserci 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 dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Polizza assicurativa facoltativa a copertura caso morte, invalidità totale permanente da infortunio o malattia con premio unico. Ipotesi importo mutuo 100.000,00, durata 20 anni, soggetto quarantenne. Importo complessivo premio 5.625,27 euro.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile accertato dal perito, elevabile subordinatamente al rilascio di ulteriori garanzie
Durata minima	60 MESI
Durata massima	240 MESI più 12 MESI di eventuale preammortamento
Garanzie accettate	Ipoteca di primo grado su immobile offerto a garanzia.
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 commerciale

Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo variabile

Indice di riferimento	TASSO B.C.E. amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+0,00000%
Spread	+ 1,75000%
Tasso Minimo	1,75000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	1,75000%

Tasso di preammortamento nominale annuo variabile

Indice di riferimento	TASSO B.C.E. amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+0,00000%
Spread	+ 1,75000%
Tasso Minimo	1,75000%
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	1,75000%

Tasso BCE - tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea.

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un massimo di 2.000,00 euro
Perizia tecnica	950,00 euro La perizia tecnica dell'immobile da ipotecare è necessaria e deve essere effettuata da una società specializzata di fiducia della Banca. Le spese di perizia sono a carico del cliente (che resta responsabile della sua esecuzione) e variano in base all'importo del mutuo richiesto e alla tipologia di immobile da sottoporre in garanzia. Il costo massimo di 950,00 euro è da intendere più iva e per ciascuna unità immobiliare da ipotecare.
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	300,00 euro a carico del cliente
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	500,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	0,00 euro
- mediante SDD	5,00 euro
- per cassa	5,00 euro

Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	0,00 euro Gratuito
Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	0,00 euro Gratuito
Spese per comunicazioni periodiche - cartaceo - in formato elettronico	2,50 euro 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	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento.
Periodicità delle rate	Mensile, Bimestrale, Trimestrale, Semestrale, Annuale.

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)

Indice di riferimento	Data	Valore
TASSO B.C.E.	10/03/2016	+0,00000
TASSO B.C.E.	04/09/2014	+0,05000
TASSO B.C.E.	05/06/2014	+0,15000
TASSO B.C.E.	07/11/2013	+0,25000
TASSO B.C.E.	02/05/2013	+0,50000
TASSO B.C.E.	11/07/2012	+0,75000
TASSO B.C.E.	14/12/2011	+1,00000
TASSO B.C.E.	03/11/2011	+1,25000
TASSO B.C.E.	13/07/2011	+1,50000
TASSO B.C.E.	14/04/2011	+1,25000
TASSO B.C.E.	13/05/2009	+1,00000
TASSO B.C.E.	08/04/2009	+1,25000

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

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 mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
1,75000%	10	908,98 euro	982,45 euro	908,98 euro
1,75000%	15	632,06 euro	714,67 euro	632,06 euro
1,75000%	20	494,13 euro	583,17 euro	494,13 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 (<http://www.bccmadonie.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: copertura del rischio di scoppio e incendio su immobile ipotecato. Gli ulteriori requisiti minimi della polizza assicurativa incendio sono indicati nel documento "Informativa requisiti minimi polizza obbligatoria" consultabile nella sezione trasparenza del sito internet www.bccmadonie.it - Altre informazioni.	Il cliente potrà scegliere liberamente sul mercato la compagnia di Assicurazione
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p> <p>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.</p> <p>Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>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.</p>	<p>FORMULA MUTUO AL SICURO BCC ASSICURAZIONI S.p.A. Polizza facoltativa a copertura morte, I.T. e I.T.P. da infortunio o malattia. Si rimanda al documento informativo relativo al prodotto assicurativo per tutte le coperture previste</p>
<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG _ 249,40 euro anticipato.</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG _ 5.625,27 euro anticipato.</p>

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	2,00000 punti in piu' del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
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	0,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	5,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Accollo mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta 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 trenta giorni dalla richiesta.

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

documentazione anagrafica	documento di identità e codice fiscale
Documentazione reddituale finanziaria e patrimoniale	ultime due buste paga, CUD, 730, modello unico, attestazione delle finalità dell'operazione per l'identificazione dell'aliquota fiscale, eventuale documentazione del garante o quanto altro ritenuto necessario.

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 con un preavviso di almeno 10 giorni 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 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 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovuto a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo delle Madonie - Corso Paolo Agliata, 149 - 90027 - Petralia Sottana (PA), mail ufficioreclami@madonie.bcc.it e PEC bccmadonie.reclami@pec.it), 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'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.
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.
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 agli indici 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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.