

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

### Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sannicelle di Bari

Viale Bari n.10 - 70011 - Alberobello (BA)

Tel.: **080.4320411** - Fax: **080.4322562**

Email: **mailbox@bccalberobello.it** Sito internet: **www.bccalberobello.it**

Registro delle Imprese della CCAA di Bari n. **80604**

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. **4493** - cod. ABI **8338-6**

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. **A171116**

C.F./P. IVA: **00380000729** – Società partecipante al gruppo IVA Cassa Centrale Banca, P.IVA: 02529020220

Reg. Soc. Trib. di Bari n. **3674**

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA

## CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo ipotecario 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 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.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

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.

## Requisiti di accesso

Il mutuo ipotecario Fidi Imprese – Soc. Coop. Per Azioni - Potenza viene concesso sulla base di una convenzione (disponibile presso gli uffici della banca) stipulata tra la Banca e la Cooperativa di garanzia Fidi Imprese a imprese socie ed è garantito da fidejussione complementare della Cooperativa pari al 50% e non oltre l'80% dell'importo erogato ad ogni singolo associato. Detta garanzia fidejussoria copre, oltre al capitale mutuato, anche interessi, spese ed oneri accessori per la percentuale di competenza.

La Banca, inoltre, potrà richiedere a garanzia del finanziamento ulteriori garanzie personali.

Importo massimo erogabile € 150.000,00; lo stesso potrebbe essere elevato a € 258.228,45 nel caso di finanziamenti presentati ai sensi della Legge e Regolamenti Artigiancassa S.p.a.

## 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.

### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

### **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.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

#### *Esempio TAEG mutuo a tasso fisso IRS*

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 7,48%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

#### *Esempio TAEG mutuo a tasso variabile EURIBOR*

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 6,4%
------------------------	-------------------------------------	----------------

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Importo massimo finanziabile	€ 150.000,00
Durata	15 Anni
Criterio di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni). Se il tasso è indicizzato, gli interessi possono essere calcolati osservando il criterio dell'anno commerciale (360 giorni).

#### TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	IPOTEC. COOP.FIDI IMPRESE POTENZA TF: 7,09% IPOTEC. COOP. FIDI IMPRESE POTENZA TV: EURIBOR 3M 365 MEDIA % (Attualmente pari a: -0,425%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,075%
Tasso di interesse di preammortamento	IPOTEC. COOP.FIDI IMPRESE POTENZA TF:

	7,09% IPOTEC. COOP. FIDI IMPRESE POTENZA TV: EURIBOR 3M 365 MEDIA % (Attualmente pari a: -0,425%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,075%
Spread Tasso mora	2 punti percentuali (da applicarsi quale spread sul tasso di finanziamento al momento della mora).

### Tasso di riferimento I.R.S.

- Il tasso indicato è riferito all' Interest Rate Swap dell'ultimo giorno del mese precedente la data di aggiornamento del presente Foglio Informativo.

### Tasso di riferimento EURIBOR.

- Il tasso indicato è riferito all' Euribor 3Mesi 365 media, riferito alla media del mese precedente la data di aggiornamento del presente Foglio Informativo.

Il tasso effettivamente applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.

<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	€ 250,00
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
Recupero imposta di bollo / generiche	nella misura tempo per tempo legislativamente prevista (oppure, in caso di durata superiore a 18 mesi)
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata allo sportello	€ 3,00
Commissione incasso rata addebito in C/C	€ 3,00
Commissione incasso rata mediante RID/SDD	€ 3,00
Variazione/restrizione ipoteca	€ 250,00 oltre le spese notarili
Accollo mutuo	0,25% Minimo: € 3,00 Massimo: € 2.000,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Spese per avvisi	€ 5,00
Spese per decurtazione	1,5%
Spese copia documentazione	Si veda il Foglio Informativo Servizio di rilascio copia documentazione, dichiarazioni, certificazione
Spese per est.anticipata rata	0%
Spese est. ant. mutuo	1,5%
Spese per primo sollecito	€ 50,00
Spese per secondo sollecito	€ 50,00
Spese per rinegoziazione	€ 150,00
Spese rinnovo Ipoteca	€ 150,00
Spese invio certificazione fiscale	€ 20,00
Informativa precontrattuale	€ 0,00
Invio documenti trasparenza	POSTA: € 5,00

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.

Invio altre comunicazioni € 0,00

#### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento / Tipologia Rata FRANCESE A RATE COST. POSTIC.  
 Periodicità delle rate MENSILE, TRIMESTRALE, SEMESTRALE, ANNUALE

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO IRS

Data	Valore
01.10.2019	0,09%
01.09.2019	-0,07%
01.08.2019	0,32%

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR

Data	Valore
01.10.2019	-0,425%
01.09.2019	-0,408%
01.08.2019	-0,367%

**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 FISSO IRS

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
7,09%	10	€ 1.165,73	€ 1.252,53	€ 1.082,58
7,09%	15	€ 903,87	€ 1.006,76	€ 807,03

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA TASSO VARIABILE EURIBOR

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,075%	10	€ 1.113,98	€ 1.198,25	€ 1.033,35
6,075%	15	€ 847,91	€ 947,07	€ 754,91

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA ASSICURAZIONE TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: 8.510,39	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
7,09%	15	€ 76,92	€ 85,68	€ 68,68

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA ASSICURAZIONE TASSO VARIABILE**

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
6,075%	15	€ 72,16	€ 80,60	€ 64,25

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.bccalberobello.it](http://www.bccalberobello.it)).

**SERVIZI ACCESSORI****Polizze Assicurative Obbligatorie – Assicurazione Immobile – Polizza Assicurativa Incendio e Scoppio**

Il Cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa a premio unico anticipato incendio e scoppio fabbricati, che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare l'immobile.

A tal fine il Cliente potrà scegliere di sottoscrivere una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'ISVAP e autorizzata all'esercizio dell'attività nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali" ovvero la polizza collocata dalla Banca.

Qualora il Cliente scelga la polizza assicurativa distribuita dalla Banca, la stessa non potrà essere vincolata in favore della Banca. Se la polizza assicurativa non è sottoscritta attraverso la BCC è previsto il vincolo obbligatorio a favore della Banca.

**Polizze Assicurative Facoltative****Se acquistate per il tramite della Banca**

Polizze Assicurative, a premio unico anticipato, a copertura di:

- rimborso delle rate in scadenza (Garanzia Danni: inabilità totale temporanea da infortunio o malattia, perdita di impiego, ricovero ospedaliero)
- rimborso del debito residuo al mutuo (Garanzia Vita: invalidità totale e permanente da infortunio, morte da infortunio o malattia).

Per le condizioni contrattuali, i costi e le relative modalità di pagamento delle polizze collocate dalla Banca rinviamo alle relative note informative ed alle condizioni generali di polizza disponibili presso le nostre Filiali e sul sito internet ([www.bccalberobello.it](http://www.bccalberobello.it)) - Trasparenza - Prodotti di Terzi.

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet delle Compagnie convenzionate con il Gruppo Cassa Centrale Banca 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.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
<b>Perizia tecnica</b>	secondo la tariffa del perito scelta dal cliente
<b>Adempimenti notarili</b>	secondo la tariffa notarile
<b>Imposte per iscrizione ipotecaria</b>	secondo prescrizione di legge tempo per tempo vigente
<b>Imposte ordinarie (in luogo dell'imposta sostitutiva)</b>	secondo prescrizione di legge tempo per tempo vigente

Imposta sostitutiva (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione) 0,25% oppure 2% della somma erogata

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	Entro 75 gg dalla presentazione della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Appena dopo il perfezionamento delle garanzie previste e

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### ***Estinzione anticipata e risoluzione del contratto***

Il cliente, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte corrispondendo alla Banca un compenso omnicomprendente per l'estinzione, contrattualmente previsto. Detto compenso non è dovuto nei casi previsti dagli artt. 120 ter, 1° comma e 120 quater del TUB.

La Banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale, con la restituzione di tutto quanto ancora dovuto prima della scadenza del mutuo.

### ***Estinzione anticipata dei mutui immobiliari***

Ai sensi dell' Art.120-ter del D.Lgs.385/1993 (T.U.B.) è nullo qualunque patto o clausola, anche posteriore alla conclusione del contratto, con il quale si convenga che il mutuatario sia tenuto al pagamento di un compenso o penale o ad altra prestazione a favore del soggetto mutuante per l'estinzione anticipata o parziale dei mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche. La nullità del patto o della clausola opera di diritto e non comporta la nullità del contratto.

### ***Portabilità del mutuo***

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra Banca/intermediario secondo il disposto dell' art.120-quater del D.Lgs.385/93 (T.U.B.), il cliente persona fisica o microimpresa di cui alla definizione dell'art.1, comma 1, D.Lgs.11/2010, 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. Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria al finanziatore originario di avvio delle procedure di collaborazione interbancaria poste in essere a seguito dell'adozione della delibera del mutuo da parte della banca subentrante, ai fini dell'operazione di surrogazione la Banca cedente è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.

### ***Tempi massimi di chiusura del rapporto***

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 (trenta) 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 della Banca (Settore Legale e Monitoraggio, viale Bari, n. 10 – CAP – 70011 Alberobello (BA) ovvero agli indirizzi di PEC [segreteria@pec.bccalberobello.it](mailto:segreteria@pec.bccalberobello.it), o di posta elettronica [legale@bccalberobello.it](mailto:legale@bccalberobello.it)) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, anziché ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://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 può 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 (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](http://www.conciliatorebancario.it)

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 Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse 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 fisso.
I.R.S. (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5-10-12-15-20-25-30 anni)	Publicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" nel giorno di stipula. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del credito espresso in percentuale, calcolato su base annua, dell'importo totale del credito. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa direttamente riconducibili al finanziamento.
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, ottenuto aggregando statisticamente i TEG segnalati dagli Intermediari per ciascuna categoria di finanziamento. Per verificare la soglia usuraria di un tasso applicato, si dovrà fare riferimento al TEGM attribuito alla categoria dell'operazione ed, ai sensi dell'art.2 della Legge n.108/1996, si dovrà aumentare di un quarto ed al risultato ottenuto aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali. La differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non può inoltre essere superiore a 8 punti percentuali.