



## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO PRIMA CASA *indicizzato* BCE

### *Informazioni sul finanziatore*

**Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci - Società Cooperativa per Azioni**  
 Sede legale: **Via Vittorio Emanuele, 44 – 57022 Castagneto Carducci (LI)**  
 Sede amministrativa: **Via Aurelia 11 – 57022 Donoratico (LI)**  
 Numero di telefono: **0565 / 778701** Numero di fax: **0565 / 778739**  
 Sito internet: [www.bcccastagneto.it](http://www.bcccastagneto.it) Indirizzo di posta elettronica: [bcccastagneto@bcccastagneto.it](mailto:bcccastagneto@bcccastagneto.it)  
 Indirizzo di posta elettronica certificata : [bcccastagneto@pec.it](mailto:bcccastagneto@pec.it)  
 Capitale sociale e Riserve (al 31/12/2016): **€ 104.225.960**  
 Numero di iscrizione all'Albo delle banche: **2185** Codice ABI: **08461-6**  
 Codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese: **00149160491**  
 Numero di iscrizione all'Albo delle cooperative a mutualità prevalente: **n. A158476**  
 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

### **I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE ED 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 parametri di indicizzazione 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 dall'incremento del parametro di indicizzazione 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*

Se il contratto lo prevede, il parametro di indicizzazione non può assumere valori negativi (clausola floor): in tal caso viene considerato pari a zero e viene applicato un tasso minimo pari allo spread.

L'applicazione di questa clausola consente di ottenere uno spread ridotto.

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

**Principali condizioni economiche**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**Importo totale del credito: 100.000,00 euro**  
**Costo totale del credito: 76.277,00 euro**  
**Importo totale dovuto dal cliente: 176.277,00**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) : 5,57%**

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 del parametro di indicizzazione.

Ipotesi di mutuo ipotecario di Euro 100.000 a 25 anni con rata mensile a tasso 5,00%; spese comprese nel calcolo del TAEG: spese istruttoria € 1500, spese perizia € 500, spese perfezionamento pratica € 100, spese incasso rata € 3, premio annuo assicurazione €100,90, imposta sostitutiva 0,25% .

	<b>VOCI</b>		<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile		70% del valore dell'immobile
	Durata		minima 18 mesi massima 25 anni
	Garanzie accettate		Ipoteca <sup>(1)</sup> , Pegno, Fideiussione
	Valute disponibili		Euro
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo		TUR Bce + spread <sup>(2)</sup>
	Parametro di indicizzazione <sup>(3)</sup>		Tasso Ufficiale di Riferimento (TUR) della Banca Centrale Europea (Bce)
	Spread		massimo 5,00 punti
	Tasso di interesse di preammortamento		massimo 5,00%
<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Gestione pratica (Istruttoria)	massimo 1,50% dell'importo del mutuo
		Perizia tecnica	massimo 500 Euro (per ciascun immobile)
		Perfezionamento pratica	massimo 100 Euro
		Imposta sostitutiva	0,25%
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Gestione pratica	gratuito
		Incasso rata	rata mensile: massimo Euro 3,00 rata trimestrale: massimo Euro 5,00 rata semestrale: massimo Euro 8,00
		Invio comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/93	massimo Euro 1,00
		Variazione/restrizione ipoteca	massimo Euro 500,00
		Accollo mutuo	massimo Euro 300,00
		Sostituzione / riduzione vincolo assicurativo	massimo Euro 100,00
		Certificazione interessi passivi	massimo Euro 20,00
		Richiesta documentazione	massimo Euro 100,00
		Variazione anagrafica	massimo Euro 10,00
		Invio solleciti di pagamento	massimo Euro 20,00
		Diritti di istruttoria per modifica garanzie prestate	massimo Euro 250,00
		Diritti di segreteria per gestione pratica in sofferenza	0,25% del capitale residuo minimo Euro 50,00
Rinnovo ipotecario	0,20% del capitale residuo minimo Euro 300,00		
Commissioni e spese tecniche di rinegoziazione	2,00% del capitale residuo		

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
		minimo 500 euro
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	“alla francese”
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	mensile / trimestrale / semestrale a scelta del cliente

<sup>(1)</sup> è necessario effettuare la valutazione del bene immobile da ipotecare, a cura di un professionista di gradimento della banca. Le spese sono a carico del cliente secondo quanto indicato alla voce “perizia tecnica”

<sup>(2)</sup> se il contratto lo prevede, il parametro di indicizzazione non può assumere valori negativi (clausola floor): in tal caso viene considerato pari a zero e viene applicato un tasso minimo pari allo spread. L'applicazione di questa clausola consente di ottenere uno spread ridotto

<sup>(3)</sup> Il valore puntuale del parametro viene troncato al centesimo e arrotondato al decimo superiore.

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato 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 € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,00%	10	Euro 1063,65	Euro 1164,08	Euro 968,60
5,00%	15	Euro 793,79	Euro 901,82	Euro 693,58
5,00%	20	Euro 662,95	Euro 778,29	Euro 557,59
5,00%	25	Euro 587,59	Euro 709,77	Euro 477,21

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

**Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'articolo 2 della legge sull'usura (l. n. 108/96), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.bcccastagneto.it](http://www.bcccastagneto.it)).**

**SERVIZI ACCESSORI**

Nessuno

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

Tasso di mora	maggiorazione di 2 punti al tasso applicato
Sospensione pagamento rate	massimo Euro 30,00
Adempimenti notarili	variabili in funzione del notaio prescelto
Assicurazione immobile (scoppio e incendio)	La Banca usufruisce di convenzioni con diverse compagnie di assicurazione S.r.l. per stipulare polizze a copertura del rischio scoppio/incendio. Il cliente può ottenere un calcolo personalizzato del premio presso gli sportelli della Banca. La polizza comprende incendio, danni alla proprietà e assistenza. (esempio: polizza AsSiHome della compagnia Assimoco, fabbricato del valore di Euro 150.000,00 → € 100,9).
Imposta di registro	come da disciplina fiscale vigente (le parti possono optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva ai sensi del comma 1 dell'articolo 17 del D.P.R. 631/73 e successive modifiche ed integrazioni)
Tasse ipotecarie	come da disciplina fiscale vigente (le parti possono optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva ai sensi del comma 1 dell'articolo 17 del D.P.R. 631/73 e successive modifiche ed integrazioni)

**TEMPI DI EROGAZIONE**

- **Durata dell'istruttoria: massimo 180 giorni dalla richiesta**
- **Disponibilità dell'importo: massimo 60 giorni dalla stipula**

**Informazioni e documenti per la verifica del merito creditizio**

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

Documenti di reddito e/o fiscali	Dichiarazione dei redditi (mod. 730, mod. Unico); ultime busta paga
Documenti relativi alla situazione familiare	Stato di famiglia, estratto atto di matrimonio
Documenti relativi alla situazione lavorativa, patrimoniale e finanziaria	Contratto di assunzione, elenco finanziamenti ricevuti da altri istituti, dichiarazione di finalità, contratto preliminare di compravendita
Documenti di identità	Documento di identificazione, tessera sanitaria o codice fiscale
Documenti relativi all'immobile in garanzia	Perizia tecnica, atto di provenienza

**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 mutuo con un preavviso di almeno 30 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 mutuo.

**PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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**

30 giorni lavorativi

**RECLAMI**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Aurelia 11, 57022 Donoratico LI, e-mail [reclami@bcccastagneto.it](mailto:reclami@bcccastagneto.it), P.E.C. [reclami.bcccastagneto@pec.it](mailto:reclami.bcccastagneto@pec.it)) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), oppure chiedere alla banca.

**Conseguenza 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 ed 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

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 all'erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento o di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro 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	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.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.