

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO AD OPZIONE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

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 Indirizzo di posta elettronica: bcccastagneto@bcccastagneto.it

Indirizzo di posta elettronica certificata : bcccastagneto@pec.it

Capitale sociale e Riserve (al 31/12/2020): **€ 104.619.375**

Iscritta all'Albo delle Coop.a Mutualità prevalente al n.A158476 – Iscritta all'albo delle Banche n. 2185 ABI: 08461

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

Aderente 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

Iscrizione al Registro delle Imprese di Livorno e Codice Fiscale n. 00149160491

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

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 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.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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.

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto può essere consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

CHE COS'È IL "MUTUO A OPZIONE"?

Il "Mutuo a opzione" è un mutuo a tasso fisso per i primi cinque anni, che in seguito può mantenersi a tasso fisso o divenire a tasso variabile. Il cliente ha ogni 5 anni la scelta ("opzione") sulla tipologia di tasso da applicare. Se il cliente non fa nessuna scelta, si applica il tasso variabile-

Nel periodo regolato a tasso variabile, il tasso d'interesse varia in relazione all'andamento dell'indice di riferimento indicato nella sezione tassi.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo. Se il contratto lo prevede, l'indice di riferimento 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, presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Senza polizza assicurativa facoltativa:

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 109.639,90 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 279.639,90 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) : 3,92%

Con polizza assicurativa facoltativa:

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 141.491,38
Importo totale dovuto dal cliente: 311.491,38 euro
Tasso annuo Effettivo Globale (TAEG) : 5,85%

Ipotesi di mutuo ipotecario di Euro 170.000 a 30 anni con rata mensile a tasso 3,50 % e comunicazioni elettroniche; spese comprese nel calcolo del TAEG: spese istruttoria € 2550, spese perizia € 500, spese perfezionamento pratica € 100, spese incasso rata € 3, premio annuo assicurazione € 168,10, imposta sostitutiva 0,25%, assicurazione facoltativa € 31.851,48 (il costo è stimato ipotizzando la sottoscrizione, da parte di un soggetto di 40 anni di età, della polizza "Assicredit", intesa ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito, ovvero a tutelare altrimenti i diritti del credito, con premio unico, pagato alla firma del contratto.

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.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile
Durata	minima 18 mesi massima 30 anni
Garanzie accettate	Ipoteca (1), Pegno, Fideiussione
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo	-tasso iniziale fisso per 5 anni poi: indice di riferimento + spread
Indice di riferimento(2)	Se tasso variabile: media Euribor 6 mesi / 360(3) del mese precedente la scadenza della rata. (3) Se tasso fisso: IRS 5 anni del mese precedente la scadenza della rata. (4)

Spread	massimo 3,50 %
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso fisso: massimo 3,50 %

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Gestione pratica (Istruttoria)	massimo 1,50% dell'importo del mutuo
Perizia tecnica	massimo 500,00 Euro (per ciascun immobile)
Perfezionamento pratica	massimo 100 Euro

Spese per la gestione del rapporto

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	In forma cartacea: massimo Euro 1,00 In forma elettronica: Euro 0,00
Variazione / restrizione ipoteca	massimo Euro 500,00
Accollo mutuo	massimo Euro 300,00
Sostituzione / riduzione vincolo assicurativo	massimo Euro 100,00
Cerificazione interessi passivi	massimo Euro 20,00
Richiesta documentazione	massimo Euro 100,00
Erogazione S.A.L.	massimo Euro 500,00
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
Aggiornamento perizia tecnica (nei casi previsti dal contratto)	massimo Euro 200,00
Rinnovo ipotecario	0,25% del capitale residuo minimo Euro 300,00
Commissioni e spese tecniche di rinegoziazione	2% del capitale residuo minimo Euro 500,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	"alla francese"
Tipologia di rata	costante
Periodicità delle rate	mensile / trimestrale / semestrale a scelta del cliente

⁽¹⁾ 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"

⁽²⁾ se il contratto lo prevede, l'indice di riferimento 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

⁽³⁾ L'Amministratore dell'Indice è European Money Markets Institute (EMMI). Il valore puntuale dell'Indice di riferimento viene troncato al centesimo e arrotondato al decimo superiore.

⁽⁴⁾ L'Amministratore dell'Indice è ICE Benchmark Administration Limited (IBA), società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.

Per i clienti che hanno diritto alle condizioni di maggior favore di cui all'art 64 comma 3-bis del DL 73/2021, le condizioni economiche sono così migliorate:

Incasso rata	rata mensile: massimo Euro 2,00 rata trimestrale: massimo Euro 4,00 rata semestrale: massimo Euro 7,00
--------------	--

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente 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 (*)
3,50%	10	Euro 988,86	Euro 1085,26	Euro 897,91
3,50%	15	Euro 714,88	Euro 817,08	Euro 620,74
3,50%	20	Euro 579,96	Euro 687,89	Euro 482,55
3,50%	25	Euro 500,62	Euro 614,09	Euro 399,94
3,50%	30	Euro 449,04	Euro 567,79	Euro 345,12

(*) 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).

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA

Assicurazione immobile (scoppio e incendio)	La Banca usufruisce di convenzioni con diverse compagnie di assicurazione 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 Assi Home della compagnia Itas, fabbricato del valore di € 250.000 € 168,10). La polizza è obbligatoria per ottenere il credito. Il cliente può sottoscrivere la polizza anche con altro intermediario.
---	---

POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA

Assicurazione vita/CPI	La Banca usufruisce di convenzioni con diverse compagnie di assicurazione per stipulare polizze a copertura dei rischi (morte, invalidità permanente, perdita del posto di lavoro ecc.) Per le polizze collocate dalla Banca consulta i rispettivi Set informativi disponibili presso tutte le filiali. Il cliente può sottoscrivere la polizza anche con altro intermediario.
------------------------	---

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 alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito <https://assicura.si>.

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.

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. La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

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

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
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**

ALTRO

Requisiti minimi che potrebbero essere richiesti:

- apertura rapporto di conto corrente
- accredito mensile dello stipendio presso i nostri sportelli (in caso di cliente lavoratore dipendente)

SERVIZI DI CONSULENZA

Al momento il nostro Istituto non presta servizio di consulenza.

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.

Al momento il nostro Istituto non presta servizio di consulenza.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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.

PORTABILITÀ 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

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 30 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

RECLAMI

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) all'Ufficio Reclami della banca (via Aurelia 11, 57022 Donoratico LI, e-mail reclami@bcccastagneto.it, P.E.C. reclami.bcccastagneto@pec.it) che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Nel caso in cui il reclamo riguardi un servizio di pagamento, la banca risponde entro 15 giorni lavorativi dal ricevimento. Qualora la banca, per ragioni eccezionali, non possa rispondere entro 15 giornate lavorative, invierà al cliente una risposta interlocutoria, in cui indicherà in modo chiaro le ragioni del ritardo e specificherà il termine entro cui il cliente riceverà il riscontro definitivo, comunque non superiore a 35 giornate lavorative.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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 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 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	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.
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 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
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.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso Massimo (Cap)	Detto anche "tasso tetto", ovvero il tasso massimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.