BCC SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE
CREDITO COOPERATIVO ITALIANO

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Mutuo MCD Ipotecario a Tranches TV

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di San Marzano di San Giuseppe

Via Vittorio Emanuele III 190/A – 74020 San Marzano di San Giuseppe (Taranto)
Tel.: 099.9577412/64
Email: banca@bccsanmarzano.it Sito internet: www.bccsanmarzano.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Taranto n. 00130830730
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4554 - cod. ABI 08817
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A157396
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE - FINANZIAMENTO IPOTECARIO A TRANCHES AL CONSUMATORE (C.D. MCD) CON PIANO DI AMMORTAMENTO

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il finanziamento ipotecario è assistito da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO A TRANCHES AL CONSUMATORE (C.D. MCD) CON PIANO DI AMMORTAMENTO

Il finanziamento ipotecario a tranches con piano di ammortamento (cd. apertura di credito semplice ipotecaria) è un contratto con il quale la banca mette a disposizione del cliente – entro un determinato periodo di tempo (cd. Periodo di disponibilità) - una somma di denaro senza il carattere della rotatività. Il cliente può pertanto utilizzare in una o più volte la somma per il Periodo di disponibilità (entro i limiti della residua disponibilità nel periodo di riferimento), ma non può, con successivi versamenti, ripristinare la sua disponibilità; al contrario, può solamente ridurre la propria esposizione debitoria.
Contestualmente alla stipula del contratto di finanziamento, la banca consegna al cliente, mediante accredito sul conto corrente di regolamento, un importo a titolo di primo prelevamento parziale a valere sul finanziamento medesimo (cd. Prima tranche); ogni richiesta successiva di utilizzo del finanziamento va presentata dal cliente con disposizione scritta, entro il Periodo di disponibilità e nel rispetto dei limiti di importo e delle modalità previsti contrattualmente.
In particolare, se il finanziamento viene concesso per la realizzazione di una determinata iniziativa del cliente relativa ad immobili, le erogazioni successive alla Prima tranche verranno effettuate dalla banca in base allo stato d'avanzamento lavori e quest'ultima, prima di dare corso alle ulteriori erogazioni, si riserva il diritto di verificare, a mezzo tecnico di propria fiducia gli stati di avanzamento dell'iniziativa finanziata, per cui l'importo delle erogazioni stesse dovrà essere strettamente correlato al procedere delle realizzazioni. Il cliente si obbliga, pertanto, ad allegare alla richiesta di erogazione idonea documentazione – sottoscritta dal direttore lavori - comprovante lo stato di avanzamento dei lavori già realizzati a quel momento.
Il cliente si obbliga a rilasciare a proprie spese, al momento di ciascuna erogazione su richiesta della banca e, in ogni caso, al momento dell'ultima erogazione, l'atto di quietanza con sottoscrizione autenticata dal notaio.
Il cliente è tenuto a corrispondere gli interessi maturati sulle somme utilizzate durante il Periodo di disponibilità alle scadenze concordate contrattualmente. Alla scadenza del Periodo di disponibilità, il finanziamento si intenderà consolidato nell'importo complessivamente erogato fino a tale data, che verrà rimborsato secondo il numero e la periodicità delle rate, comprensive di quota capitale e quota interessi, nonché alle scadenze previsti in contratto (cd. Periodo di rimborso).
A garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di finanziamento, il cliente e/o un terzo concedono ipoteca su beni immobili a favore della banca.

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 finanziamenti che prevedono un tasso indicizzato, vale a dire agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor), variabili nel corso del tempo, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro di riferimento, con conseguente aggravio dell'impegno finanziario del cliente.
Inoltre, può essere pattuito contrattualmente un tasso minimo (floor).
In questo caso, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del tasso minimo stabilito.
In alternativa, le parti possono concordare che, qualora il valore dell'indice di riferimento assuma, al momento della sottoscrizione del contratto e/o nel corso del rapporto, valore negativo (al di sotto dello "zero"), il valore dell'indice suddetto si intenderà comunque pari a "zero" e sarà maggiorato dello spread pattuito al fine di mantenere la natura onerosa del finanziamento. Al verificarsi di queste condizioni e finché le stesse perdurano, il tasso di interesse sarà pari allo spread pattuito.
Può essere previsto anche un tasso massimo (cap). In questo caso, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non potrà salire al di sopra del tasso massimo stabilito.

Il contratto può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo e con preavviso, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 3 MESI/360; Prodotto: Mutuo MCD Ipotecario a Tranches TV			
Importo totale del credito: € 170.000,00 Numero erogazioni: 3	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,97%	Costo totale del credito: € 112.864,02 Importo totale dovuto dal cliente: € 282.864,02

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo degli interessi, di tutti i costi, le commissioni e tutte le altre spese e oneri che il cliente deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, ivi incluse le eventuali spese assicurative che la banca richieda obbligatoriamente per concedere il finanziamento, escluse le spese notarili.

Il TAEG è calcolato su:	
Importo del credito	€ 170.000,00
Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	Tasso variabile: EURIBOR 3 MESI/360 (Attualmente pari a: 2,1%) + 3 punti perc. Minimo: 4% Massimo: 8% Valore effettivo attualmente pari a: 5,1% EURIBOR 3 MESI/360 (rilevato da "Il sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)
Tasso di interesse Periodo di disponibilità (in caso di tasso fisso solo tasso di interesse nominale annuo)	Tasso variabile: EURIBOR 3 MESI/360 (Attualmente pari a: 2,1%) + 3 punti perc. Minimo: 4% Massimo: 8% Valore effettivo attualmente pari a: 5,1% EURIBOR 3 MESI/360 (rilevato da "Il sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute

	(EMMI)
Durata (comprensiva del periodo di disponibilità)	20 Anni
Periodicità della rata	Mensile (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.
Periodicità della rata del periodo di disponibilità	Mensile (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.
Gli oneri considerati per il calcolo sono:	
Spese per la stipula del contratto:	
Istruttoria	3% Minimo: € 500,00
Stipula al di fuori delle sedi della Banca / erogazione singola tranches al di fuori delle sedi della banca	€ 200,00
Spese per ogni erogazione	€ 300,00
Imposta sostitutiva DPR 601/73	0,25%
Spese per la gestione del rapporto:	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata - addebito in conto corrente	€ 4,00
Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea	€ 0,67
Avviso scadenza rata	€ 0,00
Servizi accessori:	
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	€ 159,90 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20
Il costo dell'assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSIHOME" di Assimoco S.p.a.	
Oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito:	
Perizia tecnica	€ 366,00
Altre spese	€ 130,00

L'importo totale dovuto dal cliente è dato dalla somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

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.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 3 MESI/360; Prodotto: Mutuo MCD Ipotecario a Tranches TV

Importo totale del credito: € 170.000,00 Numero erogazioni: 3	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito: 7,28%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 128.097,63 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 298.097,63

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è calcolato con le stesse modalità di calcolo del TAEG. Gli oneri considerati sono i medesimi con in aggiunta:	
Onere assicurativo facoltativo 1	€ 15.233,61 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

Il costo della polizza facoltativa è stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSICREDIT" di Assimoco S.p.a. a copertura del finanziamento per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato.

VOCI DI COSTO

Importo massimo finanziabile complessivo	Fino al 100% del valore dei beni ipotecati
Importo minimo singola erogazione	€ 10.000,00

Importo massimo singola erogazione	€ 500.000,00
Durata	Massimo 30 anni
Durata del Periodo di disponibilità	24 mesi
Tipo calendario periodo di disponibilità	Giorni civili / 365
Scadenza pagamento interessi nel Periodo di disponibilità	Mensile (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile ubicato in un paese membro dell'Unione Europea. Per la valutazione dell'immobile è necessaria una perizia tecnica di un perito indipendente. Si rimanda alla voce "Perizia tecnica" presente nella sezione “Spese per la stipula del contratto”. Ulteriori garanzie accettate a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo: Fideiussione personale, bancaria e assicurativa; polizze assicurative; pegno; garanzie pubbliche; garanzie consortili.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	Tasso variabile: EURIBOR 3 MESI/360 (Attualmente pari a: 2,1%) + 3 punti perc. Minimo: 4% Massimo: 8% Valore effettivo attualmente pari a: 5,1% EURIBOR 3 MESI/360 (rilevato da "Il sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)

Nel caso venga contrattualizzato un tasso di interesse indicizzato all’EURIBOR, la banca rileverà il parametro di riferimento Euribor 3m/360 per valuta l’1/1, l'1/4, l'1/7 e l'1/10 di ogni anno, arrotondato ai cinque centesimi superiori. Nel caso in cui non fosse possibile rilevare il parametro il primo giorno del trimestre, si farà riferimento a quello del giorno lavorativo immediatamente precedente. Il parametro così rilevato decorrerà dal secondo giorno del trimestre. Pertanto la quota interessi della prima rata sarà calcolata al parametro di riferimento rilevato per valuta il primo giorno del trimestre in cui avviene la stipula del finanziamento e, nel caso in cui non fosse disponibile, si utilizzerà quello del giorno lavorativo immediatamente precedente, aumentato dallo spread previsto dal contratto. La quota interessi delle rate successive sarà stabilita il primo giorno di ogni trimestre.
Qualora il valore del parametro di indicizzazione, previsto dal presente contratto, assumesse valore pari a zero o dovesse scendere al di sotto dello zero, il finanziamento continuerà ad essere remunerato ai soli punti di maggiorazione previsti (spread).

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread - Periodo di disponibilità (in caso di tasso fisso solo tasso di interesse nominale annuo)	Tasso variabile: EURIBOR 3 MESI/360 (Attualmente pari a: 2,1%) + 3 punti perc. Minimo: 4% Massimo: 8% Valore effettivo attualmente pari a: 5,1% EURIBOR 3 MESI/360 (rilevato da "Il sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)

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.
In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell’indice di riferimento troverà applicazione l’indice di riferimento modificato o l’indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l’eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell’indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

SPESE

Spese per la stipula del contratto:

Istruttoria	3% Minimo: € 500,00
Perizia tecnica per ogni erogazione	A carico del mutuatario.

La Banca affida la perizia a società terze specializzate il cui costo viene quantificato a seconda del valore del mutuo e del valore e/o tipologia dei beni in garanzia.

In caso di rinuncia al perfezionamento del finanziamento non sono dovute le spese di istruttoria. Al cliente vengono addebitati, a titolo di recupero, le eventuali somme pagate dalla banca a soggetti terzi per servizi necessari alla concessione del finanziamento, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, spese per perizia tecnica e visure.

Altro:	
Spese per ogni erogazione	€ 300,00
Stipula al di fuori delle sedi della Banca/ erogazione singola tranche al di fuori delle sedi della banca	€ 200,00
Imposta sostitutiva (aliquota D.P.R 601/1973 per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	In percentuale sull'importo erogato, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Esente per i finanziamenti erogati per surrogazione nelle ipotesi in cui è ammessa.
Spese per le informazioni personalizzate (Prospetto informativo europeo standardizzato - Offerta vincolante)	€ 0,00

Le voci sopra esposte qualora espresse in percentuale sono da intendersi riferite all'importo del finanziamento.

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	€ 0,00
Periodicità gestione pratica	Annuale
Incasso rata	Cassa: € 4,00 (*) Presenza rapporto: € 4,00 (*) SDD: € 10,00 (*) (*) Nel caso in cui la spesa sia differenziata in base alla periodicità della rata, essa verrà applicata sulla base della periodicità delle rate di ammortamento anche per le eventuali rate di preammortamento, anche qualora le stesse abbiano una periodicità differente.
Invio comunicazioni:	
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma cartacea	€ 0,67
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma elettronica (Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking - si veda il Foglio Informativo di riferimento)	€ 0,00

Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento "Condizioni economiche" con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento "Condizioni economiche" aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Altro:	
Accollo finanziamento	€ 200,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento e tipologia di rata	Francese (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente. Si rimanda alla sezione "Legenda" per l'illustrazione delle tipologie.
Periodicità delle rate	Mensile (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica

Tipo di calendario	Giorni civili / 365
Base calcolo interessi di mora	Importo rata

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

EURIBOR 3 MESI/360

Data	Valore
02.04.2026	2,1%
02.01.2026	2,05%
02.10.2025	2,05%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (nei casi previsti dalla normativa di trasparenza bancaria).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 3 MESI/360; Prodotto: Mutuo MCD Ipotecario a Tranches TV

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 (*)
5,1%	10	€ 1.065,55	€ 1.147,49	€ 1.022,19
5,1%	15	€ 796,01	€ 891,58	€ 746,19
5,1%	20	€ 665,49	€ 771,62	€ 610,83
5,1%	25	€ 590,43	€ 705,52	€ 531,65

(*) Solo per i finanziamenti 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%).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA FINANZIATA

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 3 MESI/360; Prodotto: Mutuo MCD Ipotecario a Tranches TV

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 115.223,61	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,1%	10	€ 1.227,76	€ 1.322,19	€ 1.177,80
5,1%	15	€ 917,19	€ 1.027,32	€ 859,79
5,1%	20	€ 766,80	€ 889,09	€ 703,81
5,1%	25	€ 680,32	€ 812,92	€ 612,59

(*) Solo per i finanziamenti 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%).

La polizza proposta dalla banca è Assicredit, polizza a premio unico anticipato a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.
Ipotesi di calcolo per cliente persona fisica lavoratore dipendente di 40 anni, con pagamento del premio della polizza facoltativa a copertura del finanziamento.

Spese assicurative facoltative finanziate	€ 15.223,61

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti della categoria "Altri finanziamenti", può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore: www.bccsanmarzano.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria	Per stipulare il finanziamento, il cliente deve sottoscrivere una polizza assicurativa sull'immobile ipotecato volta ad assicurare il bene immobile contro i rischi di incendio/scoppio/caduta di fulmine per un importo ritenuto equo, presso una società di fiducia del cliente medesimo. La copertura assicurativa deve permanere per tutta la durata del finanziamento pena la risoluzione del contratto da parte della banca. Il cliente può avvalersi di una polizza collocata dalla banca o sceglierne una di sua preferenza purché la compagnia assicurativa risulti iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione presso l'Ivass, e la polizza incendio/ scoppio/caduta di fulmine dell'immobile oggetto di ipoteca rispetti i seguenti requisiti minimi: - l'importo minimo assicurabile in caso di polizze a sistema proporzionale è almeno pari al valore di ricostruzione indicato nella stima peritale; - l'importo minimo assicurabile in caso di polizze nella forma a primo rischio è il minore fra l'importo dell'Affidamento garantito e il 70% del valore di ricostruzione; - la polizza assicurativa dovrà essere depositata presso la banca e vincolata a suo favore, nel caso di polizze non intermediate dalla banca. - nel caso di polizze intermediate dalla banca, la polizza assicurativa dovrà essere depositata presso la banca stessa.
	Il cliente ha la possibilità di scegliere le seguenti polizze assicurative obbligatorie collocate dalla Banca: -Polizza multirischio "AssiHome" di Assimoco S.p.a
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	€ 159,90 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20

Il cliente può recedere entro 60 giorni dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso a condizione che sostituisca la polizza assicurativa obbligatoria con un'altra equivalente avente i requisiti minimi richiesti.
In tal caso, se acquistati tramite la banca, la compagnia assicurativa rimborserà, per il tramite della banca, la parte di premio pagato, al netto delle imposte, relativa al periodo di rischio non corso, calcolato in funzione dei mesi o frazioni di mesi mancanti alla scadenza della copertura assicurativa.
Per le modalità di recesso dalla polizza si rimanda ai singoli contratti assicurativi.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	1 punti percentuali in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.
Adempimenti notarili	Da pagare direttamente al Notaio
Assicurazione immobile (diversa dall'assicurazione obbligatoria di cui sopra)	A seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, di gradimento della banca. I principali rischi contro i quali è prevista la copertura assicurativa facoltativa dell'immobile sono incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/ o acqua condotta, danni a terzi derivanti da conduzione abitazione.

Polizza assicurativa facoltativa	Il cliente ha la possibilità di scegliere la seguente polizza assicurativa accessoria collocata dalla Banca: - Polizza multirischio “Assicredit” di Assimoco S.p.a: polizza a premio unico anticipato o a premio annuo, a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.
Onere assicurativo facoltativo 1	€ 15.233,61 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

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. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza obbligatoria/facoltativa scelta liberamente sul mercato.
Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

Imposta di registro	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Tasse ipotecarie	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Rimborso spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, ecc)	Nella misura di quanto sostenuto dalla banca
Spese per altre comunicazioni e informazioni	€ 10,00
Cancellazione ipoteca a seguito dell’estinzione del finanziamento	€ 0,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo In House	€ 4,10
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo c/o Outsourcer	€ 8,97
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico	€ 3,43
Compenso per estinzione anticipata	Non previsto
Compenso per decurtazione (estinzione parziale)	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell’istruttoria	Massimo 30 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti
Disponibilità dell’importo	La Prima tranche viene erogata contestualmente alla stipula del contratto di finanziamento. Per le tranches successive alla prima, la banca provvederà ad eseguire l’accredito entro 5 (cinque) giornate lavorative dalla richiesta scritta del cliente corredata della eventuale documentazione prevista contrattualmente o, se necessario, della consegna alla banca dell’attestazione relativa alla verifica dello stato di avanzamento dei lavori redatta dal tecnico di fiducia della banca stessa, subordinatamente alla verifica da parte della banca medesima della sussistenza di tutti i presupposti previsti contrattualmente.

ALTRO

Il cliente deve sostenere i seguenti oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito:	
Perizia	€ 366,00
Altre spese	€ 130,00

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza.

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Prodotti offerti dalla Banca
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Costo sostenuto
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Costo sostenuto

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 PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI
Documenti di riconoscimento, regime patrimoniale.
Dichiarazioni impegni finanziari e consistenze patrimoniali

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI
Documentazione attestante la condizione reddituale del cliente (Modello Unico / 730 / C.U. (Certificazione Unica) ecc.)

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO
Proposta di acquisto/Preliminare di compravendita/Altri Giustificativi di spesa
Visure ipotecarie/Visure catastali

La Banca potrà richiedere una integrazione della documentazione presentata qualora emergano dubbi, elementi nuovi o carenze che richiedono un approfondimento informativo.

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Durante il Periodo di Rimborso, e il Periodo di Disponibilità, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte, in qualsiasi momento, 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 finanziamento.
In caso di estinzione anticipata totale o parziale, il cliente ha diritto alla riduzione del costo totale del credito, pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto

Portabilità 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 rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 15 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 consegnata allo sportello, dietro rilascio di ricevuta, o a mezzo posta ordinaria e/o lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec), ai seguenti indirizzi:
Banca di Credito Cooperativo San Marzano di San Giuseppe
Ufficio Reclami
Via Vittorio Emanuele III, 190/A – 74020 San Marzano di San Giuseppe (TA)
e-mail: reclami@bccsanmarzano.it
pec: legale@pec.bccsanmarzano.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi in via alternativa 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.

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.

LEGENDA

Durata	Somma della durata del Periodo di disponibilità e della durata del Periodo di rimborso del finanziamento.
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 finanziamento.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Modalità di calcolo degli interessi MATEMATICA	Il calcolo degli interessi con la modalità "MATEMATICA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse semplice: (it=i/t). Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,25% (it= 3%/12 mesi).
Modalità di calcolo degli interessi FINANZIARIA	Il calcolo degli interessi con la modalità "FINANZIARIA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse composto: (it=(1+i)^(1/t))-1), che calcola il tasso riferito al periodo secondo una logica di equivalenza finanziaria. Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,2467% (it=((1+3)^(1/12))-1).
Periodo di disponibilità	Periodo di tempo che decorre dalla data di sottoscrizione del contratto di finanziamento, entro il quale il cliente può utilizzare in una o più volte la somma messagli a disposizione con il contratto stesso (entro i limiti della residua disponibilità nel periodo di riferimento).
Periodo di rimborso	Periodo di tempo che inizia a decorrere alla scadenza del Periodo di disponibilità, nel quale il cliente è tenuto a rimborsare il finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento 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. In caso di mutui a tasso variabile, il funzionamento del piano di ammortamento alla francese è lo stesso ma l'importo complessivo della rata mensile varierà, in positivo o in negativo, in base all'andamento dell'indice di riferimento comportando di conseguenza un aumento o una riduzione della quota interessi della rata.
Piano di ammortamento "francese" con quota capitale costante	Con riferimento ai mutui a tasso variabile, le rate di ammortamento saranno composte da una quota capitale calcolata sempre, per tutta la durata dell'ammortamento, sulla base del valore del tasso di interesse originario e da una quota interessi che tiene conto, nel tempo, dell'andamento dell'indice di riferimento. Pertanto, nell'ipotesi di variazione del tasso di interesse a seguito dell'aumento o della diminuzione della misura dell'indice di riferimento, varieranno soltanto le quote di interesse del piano, mentre rimarranno inalterate le quote di capitale, che conserveranno i valori del piano di ammortamento originario.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
Prima tranche	Importo che viene consegnato al cliente, mediante accredito sul conto corrente di regolamento, contestualmente alla stipula del contratto di finanziamento, a titolo di primo prelevamento parziale a valere sul finanziamento medesimo.
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 finanziamento.
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
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 del Periodo di disponibilità	Il tasso degli interessi dovuti sulle somme utilizzate durante il Periodo di disponibilità.
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 finanziamenti a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei finanziamenti a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.
Tasso Massimo (cap)	Detto anche "tetto massimo", ovvero il tasso massimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.