

Foglio informativo relativo al Mutuo Ipotecario/Fondario Non Consumatori - Tasso Fisso

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sulla banca

BANCA DI BARI E TARANTO CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

Sede legale: Via Alessandro Maria Calefati, 116 - Bari - Sede amministrativa: Via Angelo Berardi, 31 - Taranto - 70122 - BARI (BA)

Tel.: 080/5282936 - Fax: 080/5210257

Sito web: www.bancabaritaranto.it - Email: callcenter@baritaranto.bcc.it - PEC: bancadibarietaranto@pec.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bari n. 04499160721

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 5224, Cod. ABI: 07012

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A158457

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

Che cos'è il mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.

Il capitale viene erogato in un'unica soluzione o in più tranches e il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento concordato tra le parti.

Il tasso di interesse è fisso. La periodicità delle rate è Mensile, trimestrale, semestrale, annuale.

La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

Il presente foglio informativo riguarda esclusivamente mutui non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca www.bancabaritaranto.it.

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 stato di avanzamento lavori (s.a.l.)

Il mutuo è destinato per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento. Nel limite dell'importo concesso sono previste delle erogazioni successive alla prima correlate allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca.

Il cliente rimborsa rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Requisiti per la fondarietà del mutuo

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati.

Condizioni economiche

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 8,81740%

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di VENTI anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 7,50000%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: finanziamento con rata mensile; tasso di interesse, spese di istruttoria, spese di incasso rata, spese per comunicazioni e commissione SAL come sotto riportato; imposta sostitutiva calcolata nella misura dello 0,25%; spese di perizia di euro 400 considerando

un immobile non residenziale; spese di assicurazione dell'immobile a garanzia di euro 4.559,94 (premio unico anticipato calcolato per un immobile commerciale con valore assicurato di euro 200.000 - polizza obbligatoria " BCC ProFabbicato" di BCC Assicurazioni).

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,50000% dell'importo finanziato

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: 0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 400,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese incasso rata: 5,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 30,00 euro

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 2,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria POLIZZA OBBLIGATORIA: 4.559,94 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Indicatore del Costo Totale del Credito: 9,96500%

Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di VENTI anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 7,50000%

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: oltre a quanto sopra indicato, è stato ipotizzato il collocamento della polizza "Mutuo al Sicuro 3.0" emessa da BCC Assicurazione e BCC Vita con un premio unico anticipato di euro 7.090,51, calcolato per un assicurato di 40 anni c.d. key man (Socio, Proprietario, Amministratore Delegato, Direttore Generale o Direttore Commerciale) di una persona giuridica, per un importo di euro 100.000.

Sono stati inclusi nel calcolo dell'Indicatore del Costo Totale del Credito i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,50000% dell'importo finanziato

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: 0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 400,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese incasso rata: 5,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 30,00 euro

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 2,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria POLIZZA OBBLIGATORIA: 4.559,94 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Polizza assicurativa facoltativa AS.FAC.NON CORRELATA-UNATANTUM: 7.090,51 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	999.999.999,00 euro
Durata minima	UN Anno e SEI Mesi (18 Mesi)
Durata massima	TRENTA Anni (360 Mesi)
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi massimi	
Tasso di preammortamento nominale annuo fisso	7,50000%
Tasso di interesse nominale annuo fisso	7,50000%
Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo

Il parametro di riferimento del tasso di interesse è rilevato nella prima utile edizione quotidiana di ciascun trimestre da "Il Sole 24 ore", arrotondato allo 0,050 p.p. superiore, con decorrenza primo del mese di ciascun trimestre solare di ogni anno

Spese massime

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,50000% dell'importo finanziato
-------------	----------------------------------

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive	0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 400,00 euro per immobili di tipo non residenziale. 0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e un massimo di 600,00 euro per immobili di tipo residenziale. Per immobili dalle caratteristiche non ordinarie e/o dimensioni oltre 5000 mq la spesa sarà formulata su apposito preventivo. Spese per gli eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale e/o per ogni stato d'avanzamento lavori (SAL): euro 600
--	--

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	5,00 euro
- mediante SDD	5,00 euro
- per cassa	5,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Commissione per ogni stato di avanzamento lavori	30,00 euro
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Spese per sollecito di pagamento*:	
- cartaceo	5,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	2,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	5,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	8,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 5,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	150,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Rinegoiazione mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	100,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Tipologia di rata	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale, annuale

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 di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
7,50000%	10	1.187,43 euro
7,50000%	15	927,41 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui ipotecari, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bancabaritytaranto.it).

Servizi accessori	
Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Polizza Obbligatoria incendio, fulmine e scoppio Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	Collocata la polizza BCCPROFABBRICATO che copre i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta aeromobili, fenomeno elettrico, ricorso di terzi, uragano, bufere, tempeste, trombe d'area, atti vandalici o dolosi, terrorismo o sabotaggio. Compagnia: BCC ASSICURAZIONE S.P.A.
Polizza assicurativa obbligatoria POLIZZA OBBLIGATORIA	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG 4.559,94 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Collocata la polizza MUTUO AL SICURO 3.0 contro i rischi di decesso, invalidità totale permanente da infortunio e malattia maggiore o uguale al 60%; perdita d'impiego (copertura facoltativa per i soli lavoratori dipendenti settore privato). Compagnie: BCC Assicurazione S.p.a. e BCC Vita S.p.a.
Polizza assicurativa facoltativa AS.FAC.NON CORRELATA-UNATANTUM	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo dell'ICTC 7.090,51 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

Altre spese da sostenere

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

Imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro centoventi dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste per la prima erogazione e, per le erogazioni successive, in base allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca secondo quanto stabilito nel contratto.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale.

Il compenso onnicomprensivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovute.

PORTABILITA' DEL MUTUO

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (BANCA DI BARI E TARANTO CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. - Via Alessandro Maria Calefati, 116 - 70122 - BARI (BA), mail reclami@baritaranto.bcc.it e PEC bancadibarietaranto@pec.it), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Glossario	
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Stato avanzamento lavori (SAL)	L'erogazione del finanziamento concesso avviene in più tranches sulla base dello stato di avanzamento dei lavori effettuati secondo criteri pattuiti tra le parti.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.