Informazioni Generali sul Credito Immobiliare offerto a consumatori - Mutuo Chirografario breve termine MCD - finanziamento a scadenza fissa

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa.
Via Mazzini 17, 52031 Anghiari (AR)
Tel.: 0575-78761 - Fax: 0575-789889
E-mail: info@bancadianghiariestia.it – PEC: segreteria@pec.bccas.it - Sito internet: www.bancadianghiariestia.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Arezzo n. 01622460515
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5407 - cod. ABI 08345
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161109
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo; Fondo Nazionale di Garanzia. 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.

Informazioni sull'intermediario del credito

_____
(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

_____
(Indirizzo)

_____
(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

_____
(Iscrizione ad Albo o Elenco)

_____
(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

_____
(Qualifica)

Che cos'è il finanziamento a scadenza fissa

Struttura e funzione economica

Il finanziamento a scadenza fissa è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo periodo di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Il prodotto si caratterizza per la concessione di un finanziamento la cui erogazione avverrà in un'unica soluzione per valuta pari alla data di erogazione, mediante accredito da parte della Banca sul conto corrente intestato al beneficiario.

Il finanziamento a scadenza fissa è qualificabile come mutuo, ma presenta delle specificità quali:

- **tasso indicizzato**;
- **pagamento trimestrale di rate comprensive di soli interessi**;
- **rimborso del capitale in un'unica rata finale** (comprensiva anche dell'ultima rata di interessi);
- **durata massima 18 mesi**, salvo esclusiva facoltà della Banca di concedere proroghe;
- scadenza delle rate organizzata per **trimestri solari**, denominati **periodi di interessi**;
- **primo periodo di interessi**: intercorre dalla data di erogazione all'ultimo giorno del trimestre solare in corso;

- **successivi periodi di interessi**: della durata di tre mesi consecutivi, decorrono dal primo giorno del trimestre solare successivo alla data di sottoscrizione.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

I TIPI DI MUTUO 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 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
Tutti i tipi di mutuo che prevedono l'applicazione, anche solo temporanea, di un tasso di interesse variabile possono includere la clausola che impone un tasso nominale minimo (cd. floor) al di sotto del quale il tasso di interesse variabile applicato dalla Banca non può scendere. Tale tasso minimo è attualmente pari, nella sua misura più sfavorevole per il cliente, allo spread applicato. Pertanto, se la diminuzione del parametro di riferimento determina, con l'applicazione dello spread, un tasso inferiore a tale tasso minimo (cd. floor), la Banca cesserà di applicare il tasso variabile e applicherà in maniera fissa il suddetto tasso minimo. Ciò fino al momento in cui, in virtù di eventuali successivi aumenti del parametro di riferimento, il tasso non torni ad essere superiore della stessa soglia. Il descritto meccanismo fa sì che, in tali casi, il rischio di tasso non sia più a carico della Banca e lo sia esclusivamente a carico del cliente.

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 del finanziatore http://www.bancadianghiariestia.it.

Principali condizioni economiche

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 10.000,00 euro
Costo totale del credito: 1.740,39
Importo totale dovuto dal cliente: 11.740,39
Tasso annuo effettivo globale (TAEG) 12,32990%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 10.000,00 di durata pari a 18 mesi, con spese istruttoria € 200,00 e spese incasso rata € 1,65.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 14,71570%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 10.000,00 di durata pari a 18 mesi, con spese istruttoria € 200,00, spese incasso rata € 1,65 e premio annuo 284,34 euro polizza facoltativa Le Rate Protette Assimoco (capitale assicurato 10.000,00 euro, età dell'assicurato 40 anni, durata 18 mesi).

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

MUTUO CHIROGRAFARIO BREVE TERMINE MCD - FINANZIAMENTO A SCADENZA FISSA

VOCI	COSTI

Importo massimo finanziabile	250.000,00 euro
Durata minima	12 mesi
Durata massima	18 mesi
Valute disponibili	Euro
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

TASSI DISPONIBILI	
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	Media Euribor 6 mesi 360 (*)
Valore parametro di indicizzazione	-0,545%
Spread	10,25%
Tasso Minimo	10,25%, pari al valore dello spread nel caso in cui il valore del parametro di indicizzazione sia pari o inferiore a zero
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	10,25%

(*) Il tasso di interesse sarà pari alla Media Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi 360 rilevato il giorno antecedente l'erogazione e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", o periodici equipollenti, ed aumentato dello spread sopra indicato in misura massima. Il tasso sarà valido per il primo periodo di interessi; per i periodi successivi il tasso sarà rilevato il primo giorno di ciascun trimestre e resterà valido per tutto il trimestre.

L'indice di riferimento è l'EURO INTERBANK OFFERED RATE A SEI MESI (divisore 360) C.D. "EURIBOR" ed è amministrato dalla European Money Markets Institute (EMMI) o da altro organismo autorizzato. Il rischio principale di un mutuo a tv è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'aumento dell'indice di riferimento. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altre condizioni economiche

VOCI	COSTI
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	2,00% dell'importo erogato
Gestione pratica	0,00 euro
Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata - con addebito in c/c - mediante SDD - per cassa	 1,65 euro 0,00 euro 3,10 euro
Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	 1,45 euro Gratuito
Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	 1,45 euro Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	1,45 euro
Spese per comunicazioni periodiche - Cartaceo - In formato elettronico	 0,00 euro Gratuito
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazioni a mezzo raccomandata	3,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 50,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
Accollo mutuo (laddove la Banca vi aderisca)	100,00 euro
Frazionamento e ripartizione	0,00 euro
Spese per proroga	50,00 euro

Commissioni per modifica termini contrattuali	€ 300,00
Sospensione pagamento rate	0,00 euro
Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul debito residuo)	0,00%
Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento	0,00 euro

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	La rata del piano di ammortamento prevede solo una quota interessi, ad eccezione dell'ultima, composta oltre che da una quota interessi, anche da una quota capitale pari all'importo del finanziamento.
Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento.
Periodicità delle rate	Trimestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro	Data	Valore
Media Euribor 6 mesi 360	01/01/2022	-0,545%
Media Euribor 6 mesi 360	01/10/2021	-0,522%
Media Euribor 6 mesi 360	01/07/2021	-0,515%
Media Euribor 6 mesi 360	01/04/2021	-0,516%

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del parametro al momento della stipula.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Per un finanziamento di € 10.000,00 acceso al 01/01/2022 della durata di 18 mesi al tasso del 10,25%(*) con rata pagata in c/c.

Rata	Scadenza	Totale rata	Quota interessi	Quota capitale	Costi aggiuntivi	Debito residuo	Debito estinto
1	31/03/2022	251,58	249,93	0,00	1,65	10.000,00	0,00
2	30/06/2022	257,20	255,55	0,00	1,65	10.000,00	0,00
3	30/09/2022	260,01	258,36	0,00	1,65	10.000,00	0,00
4	31/12/2022	260,01	258,36	0,00	1,65	10.000,00	0,00
5	31/03/2023	254,39	252,74	0,00	1,65	10.000,00	0,00
6	30/06/2023	10.257,20	255,55	10.000,00	1,65	0,00	10.000,00
		11.540,39	**1.530,49**	**10.000,00**	**9,90**	**0,00**	**10.000,00**

(*) il presente piano di ammortamento ha valore puramente esemplificativo, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di apertura di credito in conto corrente, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bancadianghiariestia.it.

Servizi accessori

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 alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente**	TCM (Temporanea Caso Morte), CPI (Credit Protection Insurance). Nell'impossibilità dell'assunzione del rischio, per condizioni fisiche o limiti di età, al posto della polizza TCM o CPI la Banca può proporre una polizza Infortuni/Malattia. Per l'elenco dettagliato delle polizze disponibili consultare la voce "Elenco interno ufficiale delle polizze abbinabili ai finanziamenti" alla sezione "Trasparenza" del sito internet

sul mercato. *Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.*	www.bccas.it.

Altre spese da sostenere non incluse nel taeg

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

Tasso di mora	2,00000 in più rispetto al tasso del mutuo
Rinegoziazione mutuo	300,00 euro

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** Entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** 7 gg. dalla sottoscrizione del contratto.

Informazioni e documenti per la verifica del merito del credito

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

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

Documenti attestanti l'attività	Ultime due buste paga o quanto altro ritenuto necessario, Partita IVA (nel caso di libero professionista o lavoratore autonomo)
Documentazione fiscale	CU, 730, Modello Unico
Documenti inerenti il finanziamento	Eventuale documentazione del garante, documentazione delle eventuali spese da sostenere (fatture, preventivi, ecc.), modello di attestazione della finalità dell'operazione per l'identificazione dell'aliquota fiscale per l'imposta sostitutiva da applicare al contratto, compromesso di acquisto immobile
Documentazione anagrafica	Stato di famiglia, certificato di residenza, eventuale estratto dell'atto di matrimonio (per l'accertamento del regime patrimoniale fra coniugi e dell'eventuale esistenza del fondo patrimoniale)
Altro	Contratti di mutuo in essere presso il sistema e copia dell'ultima rata pagata, atto notarile per la costituzione di un eventuale fondo patrimoniale, eventuali garanzie rilasciate in favore di terzi, ogni altro documento ritenuto utile dalla Banca.

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

Recesso e reclami

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 5 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 finanziamento.

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 contrattuale
Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutogli a seguito del recesso.

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI ANGHIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C. - Via Mazzini 17 - 52031 - Anghiari (AR), mail ispettorato@bancadianghiariestia.it e PEC segreteria@pec.bccas.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni 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 BancarioFinanziario. 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 BancarioFinanziario (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.

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 BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

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. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Glossario	
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 alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	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 finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.