



BANCA DI ANGIARI E STIA

**INFORMAZIONI GENERALI SUL
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
sotto forma di Mutuo Chirografario
"Mutuo chirografario BAS MCD TV"**

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI ANGIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Via Mazzini 17 - 52031 - Anghiari (AR)

Tel. : 057578761 - Fax: 0575789889

Email: info@bancadianghiariestia.it - PEC: segreteria@pec.bccas.it - Sito internet: <http://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 (FGD) e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti (FGO) del Credito Cooperativo.

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 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. La periodicità delle rate è mensile.

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 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

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

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

Il mutuo chirografario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Principali condizioni economiche

Quanto puo' costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro
Costo totale del credito: 79.133,06 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 179.133,06 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 14,31000%

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

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: spese istruttoria 2.300,00 euro, imposta sostitutiva 2.000,00 euro (2,00% della somma erogata), bollo su cambiali in garanzia 10,00 euro, oneri per mediazione 50,00 euro, spese incasso rata 1,65 euro.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 15,14590%

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

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: spese istruttoria 2.300,00 euro, imposta sostitutiva 2.000,00 euro (2,00% della somma erogata), bollo su cambiali in garanzia 10,00 euro, oneri per mediazione 50,00 euro, spese incasso rata 1,65 euro, premio annuo 543,70 euro polizza facoltativa Le Rate Protette Assimoco (capitale assicurato 100.000,00 euro, età dell'assicurato 40 anni, durata 120 mesi).

| Voci | Costi |
|-------------------------------------|---|
| Importo massimo finanziabile | 250.000,00 euro |
| Durata minima | SEI mesi |
| Durata massima | DIECI anni |
| Valute disponibili | Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto". |
| 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 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE |
| Valore parametro di indicizzazione | -0,24600% |
| Spread | + 12,25000% |
| Tasso Minimo | 12,25000% |
| Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al | 12,25000% |
| Tasso di preammortamento nominale annuo variabile | |
| Parametro di indicizzazione | MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE |
| Valore parametro di indicizzazione | -0,24600% |
| Spread | + 12,25000% |
| Tasso Minimo | 12,25000% |
| Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al | 12,25000% |

Il tasso di interesse è pari alla Media Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi 365 del mese precedente quello di inizio del trimestre solare di riferimento, rilevato e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o equipollenti) e aumentato dello spread sopra indicato in misura massima. Se il valore del parametro scende sotto lo zero il finanziamento è remunerato dai soli punti di maggiorazione (spread). L'adeguamento del parametro di riferimento avviene il primo giorno di inizio del trimestre solare successivo.

Spese

Spese per la stipula del contratto

| | |
|---|-------------------------------------|
| Istruttoria | 2,30000% dell'importo finanziato |
| Imposta sostitutiva | 0,25% oppure 2% della somma erogata |
| Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia | 0,01% dell'importo della cambiale |

| | |
|--|---------------------------------|
| Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG | 50,00 euro a carico del cliente |
|--|---------------------------------|

| Spese per la gestione del rapporto | |
|------------------------------------|--|
| Spese incasso rata | |
| - con addebito in c/c | 1,65 euro |
| - mediante SDD | 0,00 euro |
| - per cassa | 3,10 euro |
| Commissioni incasso rata | 0,00 euro |
| Spese invio quietanza | |
| - cartaceo | 1,45 euro |
| - in formato elettronico | Gratuito |
| Spese per avviso scadenza rata | |
| - cartaceo | 1,45 euro |
| - in formato elettronico | Gratuito |
| Spese per comunicazioni periodiche | |
| - cartaceo | 0,00 euro |
| - in formato elettronico | Gratuito |
| Periodicità di invio | Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto |

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 | Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento. |
| Periodicità delle rate | Mensile, trimestrale o semestrale |

Ultime rilevazioni del parametro di indicizzazione (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)

| Parametro di indicizzazione | Data | Valore |
|--|------------|----------|
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/01/2019 | -0,24600 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/10/2018 | -0,27200 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/07/2018 | -0,27200 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/04/2018 | -0,27500 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/01/2018 | -0,27600 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/10/2017 | -0,27700 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/07/2017 | -0,26900 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/04/2017 | -0,24400 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/01/2017 | -0,22100 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/10/2016 | -0,20100 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/07/2016 | -0,16200 |
| MEDIA EURIBOR 6 MESI 365 RILEVAZIONE TRIMESTRALE | 01/04/2016 | -0,13600 |

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

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

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| 12,25000% | 10 | 1.449,40 euro | 1.548,72 euro | 1.449,40 euro |

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (<http://www.bancadianghiarestia.it>).

Servizi accessori

| | |
|--|---|
| <p>Polizza assicurativa facoltativa</p> <p>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 sul mercato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti "Informazioni Generali" il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore.</p> | <p>TCM (Temporanea Caso Morte), CPI (Credit Protection Insurance)</p> |
|--|---|

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

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

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

| | |
|---|---|
| Tasso di mora | 2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo |
| Adempimenti notarili | Secondo la tariffa del notaio incaricato |
| Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Rinegoziazione mutuo | 300,00 euro |
| Spese per sollecito di pagamento | 1,45 euro |
| Spese per altre comunicazioni | 2,00 euro |
| Spese per altre comunicazione 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 | 100,00 euro |
| Frazionamento e ripartizione mutuo | 0,00 euro |
| Compenso per estinzione anticipata | 0,00000% |

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro novanta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- Disponibilità dell'importo: entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste

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 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.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno cinque 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

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

Reclami

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (BANCA DI ANGHIANI 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 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 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 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.

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.

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.

Legenda

| | |
|---------------------|--|
| 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. |
| 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 "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. |
| 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. |
| 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. |
| 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. |