

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI AQUARA Soc. Coop.**

Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al n. A163655- Iscritta all'albo banche n.4831/4 - ABI 08342

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA

Registro delle Imprese di Salerno n. 00639000652 e Cod.Fisc. 00639000652

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

Sede legale in 84020 Aquara (SA) via G. Garibaldi n. 5

Sede amministrativa in 84047 Capaccio Paestum (SA) via SS 18 – Loc. Cerro

Tel. 0828 962755 fax 0828 962622 - e-mail info@bccaquara.it – www.bccaquara.it

Qualora il prodotto sia offerto fuori sede:

<i>Dati e qualifica del soggetto che entra in contatto con il cliente</i>		
<i>Nome e Cognome</i>	<i>Sede (Indirizzo)</i>	<i>Telefono/mail</i>
<i>Qualifica</i>	<i>Codice dipendente</i>	<i>Ischr. Albo Unico Promotori Finanziari</i>

CONDIZIONI DI ACCESSO

Il mutuo MCD Credito Immobiliare Fondiario/Ipotecario è un finanziamento garantito da ipoteca su immobile residenziale o finalizzato all'acquisto, alla costruzione, alla conservazione di un diritto di proprietà o alla ristrutturazione di un immobile.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

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 o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA "MUTUO FONDIARIO IMMOBILIARE"

Il "Mutuo Fondiario Immobiliare" è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca generalmente di primo grado su immobili e destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione immobili diversi dall'abitazione principale.

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Ai sensi dell'art.40, comma 2 del Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario) al banca, fermo restando quanto previsto dalla normativa di riferimento in tema di inadempimento del consumatore, può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate, anche se non consecutive, ovvero anche di una sola rata per oltre 180 giorni. La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio-lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.

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 CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE

Tale tipologia di mutuo è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) riguardante, appunto, i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca. Trattandosi di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aumento dell'importo della rata a carico del cliente.

Per "TASSO BCE" si intende il Tasso sulle operazioni di Rifinanziamento Principale della Banca Centrale Europea (Main Refinancing Fix Rate), amministrato dalla Banca Centrale Europea (BCE) e rilevato sul sito della BCE (www.ecb.int) oppure sul quotidiano "Il Sole 24 ore".

Il tasso viene aggiornato l'1 gennaio e l'1 luglio di ogni anno con riferimento al valore del Tasso sulle operazioni di finanziamento Principale della Banca Centrale Europea (Main Refinancing Fix Rate) in vigore l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la decorrenza della variazione.

Il valore dell'indice di riferimento rilevato è sempre arrotondato allo 0,01 superiore.

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.

Se il mutuo è a tasso variabile, in caso di soppressione o mancata rilevazione del parametro di indicizzazione le parti concordano sin d'ora che il finanziamento continuerà a produrre interessi, indicizzati al parametro sostitutivo che eventualmente sarà individuato a livello normativo o, in alternativa, al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, entrambi maggiorati di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione del parametro. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Mutuo a stato avanzamento lavori

l'erogazione della somma avviene in più soluzioni. Ogni erogazione successiva alla prima, eseguita al momento della stipula del contratto, viene subordinata all'ultimazione, alle date e per gli importi concordati, degli stati avanzamento lavori che la Banca si riserva di verificare a mezzo di un tecnico.

Ogni atto di erogazione avviene mediante atto pubblico di quietanza.

nel periodo previsto per il completamento dei lavori la/le rata/e di rimborso è/sono formata/e dai soli interessi maturati in tale arco di tempo (c.d. periodo di preammortamento); a decorrere dalla data di stipula dell'atto finale di erogazione e quietanza, le rate sono comprensive di quota capitale e quota interessi secondo il piano di ammortamento concordato.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa facoltativa. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le filiali della Banca o di altro intermediario scelto dal cliente.

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.

Quando il tasso del mutuo è indicizzato, il Cliente corre il rischio di pagare una rata più elevata di quella originaria se il parametro di riferimento aumenta nel corso degli anni.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di una giusta causa, possa modificare nel corso del rapporto il tasso di interesse e le altre condizioni economiche applicate al cliente.

Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a

rimborsare quanto dovuto.

L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che può compromettere la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo ipotecario, ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio, presso compagnia di gradimento della banca, per un valore non inferiore a quello di stima della banca medesima. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 6,9%	Costo totale del credito: € 134.618,42 Importo totale dovuto dal cliente: € 304.618,42
---	--	----------------	---

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Il TAEG esposto è stato calcolato in ipotesi di erogazione in unica soluzione

Indicatore del costo totale del credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito 8,24%	Costo totale del credito: € 163.344,42 Importo totale dovuto dal cliente: € 333.344,42
---	--	--	---

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, il TAEG ha valore meramente indicativo

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento.

Importo massimo finanziabile	in base alla capacità di reddito del cliente ed entro l'80% del valore dell'immobile ipotecato
Durata	da 5 anni a 20 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile residenziale situato in Italia previa valutazione con perizia tecnica a spese del cliente. Eventuali garanzie fidejussorie e assicurative
Valute disponibili	Il mutuo è denominato in Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse o (se applicabile) tassi di interesse diversi che si applicano al contratto di credito	Tasso globale di ammortamento Tasso variabile: TASSO BCE (Attualmente pari a: 1,25%) + 5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,25% Per "TASSO BCE" si intende il Tasso sulle operazioni di Rifinanziamento Principale della Banca Centrale Europea
---	--

	(Main Refinancing Fix Rate), amministrato dalla Banca Centrale Europea (BCE) e rilevato sul sito della BCE (www.ecb.int) Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,337%
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso di preammortamento Tasso variabile: TASSO BCE (Attualmente pari a: 1,25%) + 5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,25% Per "TASSO BCE" si intende il Tasso sulle operazioni di Rifinanziamento Principale della Banca Centrale Europea (Main Refinancing Fix Rate), amministrato dalla Banca Centrale Europea (BCE) e rilevato sul sito della BCE (www.ecb.int) Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 6,337%

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria mutui ordinari	0,5% Minimo: € 500,00 Massimo: € 1.000,00 dell'importo del mutuo
Spese stipula fuori sede	€ 500,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Erogazione a SAL	2% dell'importo del SAL
Aliquota DPR 601	0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui destinati all'acquisto/costruzione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	non previste
Incasso rata	Cassa: 0,5% Massimo: € 5,00 Presenza rapporto: 0,5% Massimo: € 5,00 SDD: 0,5% Massimo: € 5,00 dell'importo della rata
Spese per avvisi	€ 0,00
SPESE PER RICERCA E COPIA (PER SINGOLO DOCUMENTO) - SPESE DI SPEDIZIONE ESCLUSE - ARCHIVIO CARTACEO IN HOUSE	€ 5,00 per ogni documento richiesto Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Spese Restriz/Frazion/Variazione Ipoteca	0,5% Minimo: € 500,00 Massimo: € 1.000,00 dell'importo del mutuo
Recupero spese portabilità	€ 0,00
Spese rinegoziazione	€ 0,00
Spese agency fee	€ 0,00 Addebito posticipato a period. ANNUALE
Spese aggiuntive rate in mora	€ 0,00
Spese per primo sollecito	€ 0,00
Spese per secondo sollecito	€ 0,00
Recupero spese estinzione anticipata rata	€ 0,00
Recupero spese estinzione anticipata mutuo	come previsto dall'art. 125 sexies del TUB
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Trasp.documentaz.variazioni condizioni	POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 INFOBANKING: € 0,00
Invio comunicazioni	POSTA: € 0,00

	CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 INFOBANKING: € 0,00
Informativa precontrattuale	€ 0,00

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	COSTANTE (Tasso fisso) COSTANTE e rideterminata ad ogni rilevazione del parametro (Tasso variabile).
Periodicità delle rate	MENSILE

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione, per i mutui a tasso fisso, del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
14.09.2022	1,25%
01.07.2022	0,5%
01.07.2021	0%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

ESEMPIO RAPPRESENTATIVO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,25%	10	€ 1.908,76	€ 2.052,76	€ 1.770,96
6,25%	15	€ 1.457,62	€ 1.627,29	€ 1.298,38
6,25%	20	€ 1.242,58	€ 1.432,20	€ 1.067,03

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

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZE ASSICURATIVE ASSOCIATE AL FINANZIAMENTO

Il cliente ha la facoltà di aderire ad un contratto di polizza di assicurazione CPI (Credit Protection Insurance) per la protezione del credito. L'assicurazione offerta dalla banca per tale copertura è ASSICREDIT, copre i rischi di: decesso, invalidità permanente, perdita involontaria impiego, ricovero ospedaliero, etc. Per maggiori dettagli si consulti il prospetto informativo.

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.

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.assicura.it. In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Polizza assicurativa facoltativa Il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato o la polizza assicurativa indicata a lato. Per maggiori informazioni relative a tale polizza il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Compagnia www.assicura.si	ASSICREDIT
---	------------

Polizza assicurativa obbligatoria Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per un importo almeno pari alla somma finanziata, per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca che ne risulta beneficiario diretto..	
--	--

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE	
Spese di perizia	€ 3.000,00
Spese postali	€ 0,00
Spese intermediazione	€ 0,00
Onere assicurativo facoltativo	Premio stimato per un finanziamento di euro 170.000,00 per un lavoratore dipendente di 45 anni in buono stato di salute € 1.436,30 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20
Onere assicurativo obbligatorio	Premio stimato per un finanziamento di euro 170.000,00 € 424,22 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Altri oneri cliente	€ 0,00
Oneri pagati a confidi	€ 0,00
Spese custodia pegno	€ 0,00

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	1 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora. Il tasso degli interessi di mora può essere modificato con l'accordo delle parti.
Spese accollo	€ 0,00
Spese per decurtazione	0%

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

Adempimenti notarili	Secondo il tariffario notarile a carico del cliente
Imposta di registro	Sostenuta dal cliente, nella misura stabilita dalla disciplina fiscale vigente
Tassa ipotecaria	Sostenuta dal cliente, nella misura stabilita dalla disciplina fiscale vigente

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	Entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa esclusi i tempi per gli adempimenti notarili
Disponibilità dell'importo	

Appena dopo il consolidamento dell'iscrizione ipotecaria e dopo la produzione di polizza assicurativa per danni relativa all'immobile

ALTRO

SERVIZI DI CONSULENZA

Attualmente la Banca non presta il servizio di consulenza.

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 10 giorni dalla richiesta.

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

	Tutti	Lavoratore dipendente/pensionati	Lavoratore autonomo / Imprenditore
Documenti anagrafici – reddituali (*)	Documentazione per l'identificazione	Copia contratto di lavoro o lettera di assunzione (tempo determinato o periodo di prova)	Iscrizione alla CCIAA / Iscrizione ad Albi professionali o di categoria Partita IVA
	Codice fiscale / P.Iva	Ultime 3 buste paga	Bilanci e situazioni contabili degli ultimi 3 esercizi chiusi nonché situazione contabile dell'esercizio in corso
	Certificato storico di residenza / dichiarazione di residenza o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà	Ultime 2 dichiarazioni dei redditi e C.U.D.	Ultime 3 dichiarazioni fiscali e documentazione comprovante il pagamento delle imposte
	Stato di famiglia o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà	Documentazione sugli eventuali redditi di capitale e diversi (Contratti di fitti attivi, estratti conto titoli, ecc.)	
	Estratto per riassunto atto di matrimonio	Documentazione comprovante i carichi mensili (es: pagamenti di affitto, eventuali rate di altri finanziamenti in essere)	
	Documento comprovante la destinazione del mutuo	Titoli attestanti le proprietà immobiliari (contratti e/o compromessi di acquisto)	
			Budgets, piani di investimento e relativi piani finanziari
		Elenco dei principali clienti e fornitori con le relative condizioni di riscossione e pagamento	
Documenti aggiuntivi	Documentazione spesa da finanziare / preventivi		
	Perizia tecnica		

(*) riferiti al cliente richiedente e agli eventuali garanti

La Banca potrà richiedere ulteriore documentazione ad integrazione di quella sopra elencata.

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

Il cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- se il contratto di mutuo è stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica;
- se l'estinzione anticipata totale del mutuo avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità del mutuo.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso come sopra indicato.

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

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

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 10 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) All'Ufficio Reclami

Banca di Credito Cooperativo di Aquara

SS 18 Loc. Cerro

84047 Capaccio Paestum (SA)

indirizzo di PEC segreteria@pec.bccaquara.it

indirizzo di posta elettronica segreteria@bccaquara.it o ufficio.reclami@bccaquara.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, lo stesso 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

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

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

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito.

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

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il

	contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso Massimo (cap)	Tasso massimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.