BCC San Giovanni Rotondo

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO - MCD

INFORMAZIONE SUL FINANZIATORE

Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo

Viale Aldo Moro, 9 - 71013 – San Giovanni Rotondo – FG
Tel.: 0882.837111 - Fax: 0882.837001
Email: info@bccsangiovannirotondo.it Sito internet: www.bccsangiovannirotondo.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Foggia n. 23462
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 2169 - cod. ABI 08810.4
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A162963
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE - MUTUO IPOTECARIO AL CONSUMATORE (CD. MCD)

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 mutuo ipotecario è assistito da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili. Il credito immobiliare – mutuo fondiario, invece, è assistito da garanzia ipotecaria, normalmente di 1° grado, su immobili e l'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale ammontare è elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (es. fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.).

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
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.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere pattuito contrattualmente 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.

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 e sul sito del finanziatore www.bccsangiovannirotondo.it .

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso fisso; Prodotto: MI MCD Ipotecario TF			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 10,75%	Costo totale del credito: € 221.514,60 Importo totale dovuto dal cliente: € 391.514,60
Tasso variabile indicizzato a EURIBOR A 3 MESI / 360; Prodotto: MI MCD Ipotecario TV			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 10,08%	Costo totale del credito: € 205.626,60 Importo totale dovuto dal cliente: € 375.626,60

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

Il TAEG è calcolato su:	
Importo del credito - MI MCD Ipotecario TF	€ 170.000,00
Importo del credito - MI MCD Ipotecario TV	€ 170.000,00
Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	MI MCD Ipotecario TF: Tasso fisso: 9,54% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,672% MI MCD Ipotecario TV: Tasso variabile: EURIBOR A 3 MESI / 360 (Attualmente pari a: 1,939%) + 7 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 8,939% EURIBOR 3M BASE 360: amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI), pubblicato sul Sole 24 Ore, rilevato il primo giorno di ogni mese solare, valido per l'intero mese, arrotondato per eccesso allo 0,001 superiore. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,063%
Durata - MI MCD Ipotecario TF	20 Anni
Durata - MI MCD Ipotecario TV	20 Anni
Periodicità della rata	MI MCD Ipotecario TF: Mensile MI MCD Ipotecario TV: Mensile
Gli oneri considerati per il calcolo sono:	
Spese per la stipula del contratto:	
Istruttoria	MI MCD Ipotecario TF: 1,2% Minimo: € 300,00 MI MCD Ipotecario TV: 1,2% Minimo: € 300,00
Stipula al di fuori delle sedi della Banca	MI MCD Ipotecario TF: € 500,00 MI MCD Ipotecario TV: € 500,00
Consulenza per erogazione contributi	MI MCD Ipotecario TF: € 0,00 MI MCD Ipotecario TV: € 0,00
Imposta sostitutiva DPR 601/73	MI MCD Ipotecario TF: 2% MI MCD Ipotecario TV: 2%
Spese per la gestione del rapporto:	
Incasso rata - addebito in conto corrente	MI MCD Ipotecario TF: € 3,00 MI MCD Ipotecario TV: € 3,00
Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea	MI MCD Ipotecario TF: € 0,70

	MI MCD Ipotecario TV: € 0,70
Avviso scadenza rata	MI MCD Ipotecario TF: € 1,00 MI MCD Ipotecario TV: € 1,00
Servizi accessori:	
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	MI MCD Ipotecario TF: € 131,19 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 MI MCD Ipotecario TV: € 131,19 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20
Il costo dell'assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSIHOME" di Assimoco S.p.a.	
Oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito:	
Perizia tecnica	MI MCD Ipotecario TF: € 600,00 MI MCD Ipotecario TV: € 600,00 Il costo della perizia tecnica è stato stimato sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili residenziali finiti

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

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

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

Tasso fisso; Prodotto: MI MCD Ipotecario TF			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito: 12,39%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 236.738,21 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 406.738,21
Tasso variabile indicizzato a EURIBOR A 3 MESI / 360; Prodotto: MI MCD Ipotecario TV			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Indicatore del costo totale del credito: 11,66%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 220.850,21 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 390.850,21

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è calcolato con le stesse modalità di calcolo del TAEG. Gli oneri considerati sono i medesimi con in aggiunta:

Onere assicurativo facoltativo 1	MI MCD Ipotecario TF: € 15.223,61 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 MI MCD Ipotecario TV: € 15.223,61 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

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

VOCI DI COSTO

Importo massimo finanziabile - MI MCD Ipotecario TF	Fino al 100% dei valori ipotecati.
Importo massimo finanziabile - MI MCD Ipotecario TV	Fino al 100% dei valori ipotecati.
Durata - MI MCD Ipotecario TF	Durata Massima 30 anni
Durata - MI MCD Ipotecario TV	Durata Massima 30 anni

Garanzie accettate	Ipoteca su immobile ubicato in un paese membro dell'Unione Europea. Per la valutazione dell'immobile è necessaria una perizia tecnica di un perito indipendente. Si rimanda alla voce "Perizia tecnica" presente nella sezione “Spese per la stipula del contratto”. Ulteriori garanzie accettate a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo: Fideiussione personale, bancaria e assicurativa; polizze assicurative; pegno; garanzie pubbliche; garanzie consortili.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	MI MCD Ipotecario TF: Tasso fisso: 9,54% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,672% MI MCD Ipotecario TV: Tasso variabile: EURIBOR A 3 MESI / 360 (Attualmente pari a: 1,939%) + 7 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 8,939% EURIBOR 3M BASE 360: amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI), pubblicato sul Sole 24 Ore, rilevato il primo giorno di ogni mese solare, valido per l'intero mese, arrotondato per eccesso allo 0,001 superiore. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,063%

L’utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell’indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell’indice, con conseguente cambiamento dell’importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell’indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria). Qualora la banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell’indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

L’utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all’andamento dell’indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).
In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell’indice di riferimento troverà applicazione l’indice di riferimento modificato o l’indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l’eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell’indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Se al momento della stipula il valore dell’indice di riferimento è negativo (al di sotto dello “zero”) o qualora il parametro di indicizzazione stabilito dovesse assumere un valore pari a zero o negativo, il finanziamento continuerà ad essere remunerato dalla sola quota fissa rappresentata dalla maggiorazione (spread), al fine di mantenere la natura onerosa del finanziamento, e quindi, verrà applicato un tasso minimo pari allo spread pattuito. Il finanziamento ritornerà a produrre interessi al tasso iniziale (tasso di riferimento+spread) ogni qualvolta il parametro di indicizzazione assumesse nuovamente valore positivo.

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread - preammortamento	MI MCD Ipotecario TF: Tasso fisso: 9,54% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,672% MI MCD Ipotecario TV: Tasso variabile: EURIBOR A 3 MESI / 360 (Attualmente pari a: 1,939%) + 7 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 8,939% EURIBOR 3M BASE 360: amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI), pubblicato sul Sole 24

	Ore, rilevato il primo giorno di ogni mese solare, valido per l'intero mese, arrotondato per eccesso allo 0,001 superiore. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,063%

SPESE

Spese per la stipula del contratto:

Istruttoria	MI MCD Ipotecario TF: 1,2% Minimo: € 300,00 MI MCD Ipotecario TV: 1,2% Minimo: € 300,00
Perizia tecnica	A carico del mutuatario. Si rimanda alla relativa voce presente nella sezione "ALTRO".

Le spese di perizia da sostenere sono le seguenti:

- € 600 prima perizia (fino ad 1 milione di euro, oltre preventivo)
- € 400 per ogni SAL
- € 120 fino a valutazioni immobiliare fino a € 500.000, oltre € 150

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

Altro:

Stipula al di fuori delle sedi della Banca	MI MCD Ipotecario TF: € 500,00 MI MCD Ipotecario TV: € 500,00

Stipula al di fuori delle sedi della Banca	€ 500,00 + spese vive sostenute

L'importo sopra riportato è rappresentativo ai fini del calcolo TAEG.

Di seguito si riportano le spese applicabili:
€ 250,00 + spese vive sostenute – Distanza fino a 200 Km
€ 500,00 + spese vive sostenute – Distanza maggiore di 200 Km

Consulenza per erogazione contributi	MI MCD Ipotecario TF: € 0,00 MI MCD Ipotecario TV: € 0,00

Imposta sostitutiva (aliquota D.P.R 601/1973 per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	0,25% della somma erogata se acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale o destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. 2% della somma erogata nelle restanti ipotesi. Il valore dell'imposta dipende dall'applicazione delle aliquote sopra indicate, secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente. In caso di surroga l'imposta non è dovuta in quanto è già stata applicata in precedenza.

Spese per le informazioni personalizzate (Prospetto informativo europeo standardizzato - Offerta vincolante)	€ 0,00

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

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	MI MCD Ipotecario TF: Cassa: € 4,00 Presenza rapporto: € 3,00 SDD: € 8,00 MI MCD Ipotecario TV: Cassa: € 4,00 Presenza rapporto: € 3,00 SDD: € 8,00

Invio comunicazioni:	
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma cartacea	MI MCD Ipotecario TF: € 0,70 MI MCD Ipotecario TV: € 0,70
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma elettronica (Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking - si veda il Foglio Informativo di riferimento)	MI MCD Ipotecario TF: € 0,00 MI MCD Ipotecario TV: € 0,00

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

Altro:	
Avviso scadenza rata	MI MCD Ipotecario TF: Per cassa: € 1,00 Regolato in conto corrente: € 1,00 Tramite SDD: € 1,00 MI MCD Ipotecario TV: Per cassa: € 1,00 Regolato in conto corrente: € 1,00 Tramite SDD: € 1,00
Accollo mutuo	MI MCD Ipotecario TF: € 200,00 MI MCD Ipotecario TV: € 200,00
Spese per invio solleciti rate impagate (primo sollecito)	MI MCD Ipotecario TF: € 5,00 MI MCD Ipotecario TV: € 5,00
Spese per invio solleciti rate impagate (secondo sollecito)	MI MCD Ipotecario TF: € 10,00 MI MCD Ipotecario TV: € 10,00
Spese per invio solleciti rate impagate (terzo sollecito)	MI MCD Ipotecario TF: € 50,00 MI MCD Ipotecario TV: € 50,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento e tipologia di rata	MI MCD Ipotecario TF: Francese MI MCD Ipotecario TV: Francese Il cliente può concordare una tipologia differente Si rimanda alla sezione "Legenda" per l'illustrazione delle tipologie.
Periodicità delle rate	MI MCD Ipotecario TF: Mensile MI MCD Ipotecario TV: Mensile Il cliente può concordare una periodicità differente
Modalità pagamento interessi	MI MCD Ipotecario TF: Interessi posticipati MI MCD Ipotecario TV: Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	MI MCD Ipotecario TF: Matematica MI MCD Ipotecario TV: Matematica
Tipo di calendario	MI MCD Ipotecario TF: Giorni commerciali / 360 MI MCD Ipotecario TV: Giorni commerciali / 360
Periodicità preammortamento	MI MCD Ipotecario TF: Sovvenzione a scadenza fissa MI MCD Ipotecario TV: Sovvenzione a scadenza fissa

	Il cliente può concordare una periodicità differente
Tipo di preammortamento	MI MCD Ipotecario TF: Nessun preammortamento MI MCD Ipotecario TV: Nessun preammortamento Il cliente può concordare una tipologia differente
Tipo calendario preammortamento	MI MCD Ipotecario TF: Giorni commerciali / 360 MI MCD Ipotecario TV: Giorni commerciali / 360
Base calcolo interessi di mora	MI MCD Ipotecario TF: Importo rata MI MCD Ipotecario TV: Importo rata

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

EURIBOR A 3 MESI / 360

Data	Valore
01.07.2025	1,939%
01.06.2025	1,995%
01.05.2025	2,156%

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso fisso; Prodotto: MI MCD Ipotecario TF

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 (*)
9,54%	5	€ 3.573,64	Non previsto	Non previsto
9,54%	10	€ 2.203,48	Non previsto	Non previsto
9,54%	15	€ 1.779,29	Non previsto	Non previsto
9,54%	20	€ 1.589,07	Non previsto	Non previsto

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR A 3 MESI / 360; Prodotto: MI MCD Ipotecario TV

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 (*)
8,939%	5	€ 3.523,89	€ 3.627,98	€ 3.421,61
8,939%	10	€ 2.147,88	€ 2.303,18	€ 1.998,72
8,939%	15	€ 1.718,09	€ 1.904,20	€ 1.541,86
8,939%	20	€ 1.522,87	€ 1.732,51	€ 1.325,79

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

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

Tasso fisso; Prodotto: MI MCD Ipotecario TF

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 185.223,61	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
9,54%	5	€ 3.893,66	Non previsto	Non previsto
9,54%	10	€ 2.400,81	Non previsto	Non previsto
9,54%	15	€ 1.938,62	Non previsto	Non previsto
9,54%	20	€ 1.731,37	Non previsto	Non previsto

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR A 3 MESI / 360; Prodotto: MI MCD Ipotecario TV

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un	Se il tasso di interesse aumenta del	Se il tasso di interesse diminuisce

		capitale di: € 185.223,61	2% dopo 2 anni (*)	del 2% dopo 2 anni (*)
8,939%	5	€ 3.839,46	€ 3.952,87	€ 3.728,02
8,939%	10	€ 2.340,22	€ 2.509,43	€ 2.177,71
8,939%	15	€ 1.871,95	€ 2.074,73	€ 1.679,94
8,939%	20	€ 1.659,25	€ 1.887,65	€ 1.444,52

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

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

Spese assicurative facoltative finanziate - MI MCD Ipotecario TF	€ 15.223,61
Spese assicurative facoltative finanziate - MI MCD Ipotecario TV	€ 15.223,61

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 del finanziatore: www.bccsangiovannirotondo.it .
Il Tasso Effettivo Globale del mutuo (TEG) non potrà in ogni caso eccedere i limiti massimi previsti dalla normativa in materia di tassi usurari tempo per tempo vigenti (cd. "tassi soglia").

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria	Per stipulare il mutuo, il cliente deve sottoscrivere una polizza assicurativa sull'immobile finanziato volta ad assicurare il bene immobile contro i rischi di incendio/scoppio/caduta di fulmine per un importo ritenuto equo, presso una società di fiducia del cliente medesimo. La copertura assicurativa deve permanere per tutta la durata del mutuo pena la risoluzione del contratto da parte della Banca. Il Cliente può avvalersi di una polizza collocata dalla banca o sceglierne una di sua preferenza purché la compagnia assicurativa risulti iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione presso l'Ivass, e la polizza incendio/ scoppio/caduta di fulmine dell'immobile oggetto di ipoteca rispetti i seguenti requisiti minimi: - l'importo minimo assicurabile in caso di polizze a sistema proporzionale è almeno pari al valore di ricostruzione indicato nella stima peritale; - l'importo minimo assicurabile in caso di polizze nella forma a primo rischio è il minore fra l'importo dell'Affidamento garantito e il 70% del valore di ricostruzione; - La polizza assicurativa dovrà essere depositata presso la banca e vincolata a suo favore, nel caso di polizze non intermediate dalla banca.
	Il cliente ha la possibilità di scegliere le seguenti polizze assicurative obbligatorie collocate dalla Banca: -Polizza multirischio "AssiHome" di Assimoco S.p.a -Polizza multirischio "Assirisk" di Assimoco S.p.a
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	MI MCD Ipotecario TF: € 131,19 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 MI MCD Ipotecario TV: € 131,19 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20

Polizza assicurativa facoltativa	Il cliente ha la possibilità di scegliere la seguente polizza assicurativa accessoria collocata dalla Banca: - Polizza multirischio “Assicredit” di Assimoco S.p.a: polizza a premio unico anticipato o a premio annuo, a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.
Onere assicurativo facoltativo 1	MI MCD Ipotecario TF: € 15.223,61 Periodicità: Unica Numero periodi: 1 MI MCD Ipotecario TV: € 15.223,61 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza obbligatoria/facoltativa scelta liberamente sul mercato.
Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	MI MCD Ipotecario TF: 3 punti percentuali MI MCD Ipotecario TV: 3 punti percentuali in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.
Sospensione pagamento rate	MI MCD Ipotecario TF: € 200,00 MI MCD Ipotecario TV: € 200,00
Adempimenti notarili	Da pagare direttamente al Notaio
Assicurazione immobile	A seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, di gradimento della banca. I principali rischi contro i quali è prevista la copertura assicurativa facoltativa dell’immobile sono incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/ o acqua condotta, danni a terzi derivanti da conduzione abitazione.
Imposta di registro	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Tasse ipotecarie	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Rimborso spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, ecc)	Nella misura di quanto sostenuto dalla banca
Cancellazione ipoteca a seguito dell’estinzione del mutuo	€ 0,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo In House	MI MCD Ipotecario TF: € 7,90 MI MCD Ipotecario TV: € 7,90
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico	MI MCD Ipotecario TF: € 2,40 MI MCD Ipotecario TV: € 2,40

Spese di rinegoziazione	MI MCD Ipotecario TF: € 200,00 MI MCD Ipotecario TV: € 200,00

Nel caso di rinuncia alla variazione di un mutuo, qualora la stessa sia stata richiesta a fronte di un inadempimento del consumatore, la banca può richiedere solo i costi effettivamente sostenuti.

Compenso per estinzione anticipata	Non previsto
Compenso per decurtazione (estinzione parziale)	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 30 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti
Disponibilità dell'importo	*Mutuo con svincolo immediato delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato coincide con la data di stipula; *Mutuo con svincolo differito delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato è al massimo entro 11 giorni lavorativi successivi alla regolare iscrizione dell'ipoteca

ALTRO

Il cliente deve sostenere i seguenti oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito

Perizia	MI MCD Ipotecario TF: € 600,00 MI MCD Ipotecario TV: € 600,00

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza.

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

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

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

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

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte, in qualsiasi momento, il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.
In caso di estinzione anticipata totale o parziale, il cliente ha diritto alla riduzione del costo totale del credito, pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 15 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo posta ordinaria, lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:
BCC San Giovanni Rotondo – Società Cooperativa s.c.a.r.l.
Ufficio Reclami
Viale Aldo Moro n. 9 – -71013 San Giovanni Rotondo (FG)
Fax: 0882-837001
e-mail ufficio.reclami@bccsangiovannirotondo.it
pec: segreteria@pec.bccsangiovannirotondo.it
che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a 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 un'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. In caso di mutui a tasso variabile, il funzionamento del piano di ammortamento alla francese è lo stesso ma l'importo complessivo della rata mensile varierà, in positivo o in negativo, in base all'andamento dell'indice di riferimento comportando di conseguenza un aumento o una riduzione della quota interessi della rata.
Piano di ammortamento "francese" con quota capitale costante	Con riferimento ai mutui a tasso variabile, le rate di ammortamento saranno composte da una quota capitale calcolata sempre, per tutta la durata dell'ammortamento, sulla base del valore del tasso di interesse originario e da una quota interessi che tiene conto, nel tempo, dell'andamento dell'indice di riferimento. Pertanto, nell'ipotesi di variazione del tasso di interesse a seguito dell'aumento o della diminuzione della misura dell'indice di riferimento, varieranno soltanto le quote di interesse del piano, mentre rimarranno inalterate le quote di capitale, che conserveranno i valori del piano di ammortamento originario.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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 agli indici di riferimento
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 Massimo (cap)	Detto anche "tetto massimo", ovvero il tasso massimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.

Modalità di calcolo degli interessi MATEMATICA	Il calcolo degli interessi con la modalità "MATEMATICA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse semplice: (it=i/t). Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,25% (it= 3%/12 mesi).
Modalità di calcolo degli interessi FINANZIARIA	Il calcolo degli interessi con la modalità "FINANZIARIA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse composto: (it=(1+i)^(1/t))-1), che calcola il tasso riferito al periodo secondo una logica di equivalenza finanziaria. Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,2467% (it=((1+3)^(1/12))-1).