FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo Fondiario Costruttori

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LOCOROTONDO
Cassa Rurale ed Artigiana - Società Cooperativa

Piazza Marconi, 28 - 70010 Locorotondo (BA)

Tel.: 0804351311

E-mail: segreteria@bcclocorotondo.it - Sito internet: www.bcclocorotondo.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Bari e C.F. 00369440722

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4494 - cod. ABI 08607

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A169020

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 MUTUO FONDIARIO AL NON CONSUMATORE

Il presente foglio informativo è rivolto al cliente diverso da colui che riveste la qualifica di "consumatore".

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

Il mutuo fondiario 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 rimborso avviene mediante il pagamento di una o più rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più 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.
La banca, infine, ha il diritto di risolvere il contratto nei casi espressamente previsti nello stesso, tra cui il mancato pagamento di una rata di rimborso.

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 www.bcclocorotondo.it.

Ulteriori informazioni

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI (Legge 662/96). In caso di richiesta da parte del cliente che riveste la qualifica di Piccola o Media Impresa (PMI) verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.
Il cliente può beneficiare delle garanzie rilasciate dai CONFIDI (Consorzi di garanzia collettiva dei Fidi) con i quali la Banca ha in essere accordi finalizzati a favorire l'accesso al credito.

CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO

Con il contratto di "Mutuo fondiario costruttori" la Banca consegna al cliente impresa edile, anche costituita in Cooperativa edilizia, una somma, fino ad un massimo di € 3.000.000, destinata alla costruzione o radicale ristrutturazione di immobili nell'esercizio dell'attività d'impresa.

L'erogazione dell'importo richiesto avviene in più momenti, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori di costruzione, predisposto e sottoscritto dal Direttore dei lavori, raccordato in termini di percentuale di avanzamento di ciascuna voce con il computo metrico estimativo nonché sulla base di perizia giurata di un tecnico, incaricato dal cliente tra i periti di fiducia della Banca.

È previsto un periodo di preammortamento per la realizzazione delle opere, nonché per le erogazioni parziali, la cui durata non potrà essere contrattualmente stabilita oltre 36 mesi dalla data stipula.
Per tutta la durata del preammortamento l'impresa finanziata verserà alla Banca esclusivamente gli interessi, calcolati al tasso stabilito in contratto, sulle somme effettivamente erogate.

Al termine del periodo di preammortamento ovvero, su richiesta del cliente, prima di tale termine si procederà all'atto di erogazione finale, quietanza e frazionamento allo scopo di porre in ammortamento il mutuo o frazioni dello stesso.
Le rate di ammortamento saranno composte da una quota di capitale ed una di interessi, calcolati al tasso contrattualmente previsto per il periodo di ammortamento.

In qualsiasi momento dell'ammortamento è facoltà del cliente effettuare rimborsi parziali o totali del capitale finanziato corrispondendo, oltre al capitale anticipatamente rimborsato e agli interessi maturati, un compenso onnicomprensivo nella misura indicata in contratto.
Nessun compenso sarà dovuto in ipotesi di rimborsi parziali effettuati durante il periodo di preammortamento, nonché al ricorrere di una delle fattispecie disciplinate dagli artt. 120-*ter* e 120-*quater* del TUB.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 3 M: 360; Prodotto: Fondiario Costruttori			
Importo totale del credito: € 1.000.000,00	Durata del finanziamento (anni): 17	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,47%	Costo totale del credito: € 516.962,98 Importo totale dovuto dal cliente: € 1.516.962,98

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	€ 1.000.000,00
Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	EURIBOR 3 M: 360 (Attualmente pari a: 1,94%) + 3,15 punti perc. Minimo: 3,15% Valore effettivo attualmente pari a: 5,09% Euribor 3 mesi/360 rilevato l'ultimo giorno lavorativo di ogni trimestre solare e applicato con decorrenza 1° giorno del trimestre successivo, amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,161%

Durata	17 Anni
Periodicità della rata	Mensile
Gli oneri considerati per il calcolo sono:	
Spese per la stipula del contratto:	
Istruttoria	0,75%
Imposta sostitutiva DPR 601/73	0,25%
Spese per la gestione del rapporto:	
Incasso rata - addebito in conto corrente	€ 1,50
Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea	€ 0,80
Avviso scadenza rata	€ 0,00
Servizi accessori:	
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	€ 467,61 Periodicità: Annuale Numero periodi: 17

Il costo dell'assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto AssìRisk.

Oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito:	
Perizia tecnica	€ 2.421,70

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 variabile indicizzato a EURIBOR 3 M: 360; Prodotto: Fondiario Costruttori

Importo totale del credito: € 1.000.000,00	Durata del finanziamento (anni): 17	Indicatore del costo totale del credito: 5,68%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 531.094,18 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 1.531.094,18

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 esemplificativo	€ 14.131,20 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

Il costo della polizza facoltativa è stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "Assicredit" a copertura del mutuo per un soggetto assicurato (i.e. key man) di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato".

VOCI DI COSTO

Importo massimo finanziabile	Importo minimo finanziabile € 800.000,00 Importo massimo finanziabile € 3.000.000,00
Durata	Durata massima 20 anni, incluso preammortamento. Durata massima del preammortamento 3 anni dalla stipula.
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	EURIBOR 3 M: 360 (Attualmente pari a: 1,94%) + 3,15 punti perc. Minimo: 3,15% Valore effettivo attualmente pari a: 5,09% Euribor 3 mesi/360 rilevato l'ultimo giorno lavorativo di ogni trimestre solare e applicato con decorrenza 1° giorno del trimestre successivo, amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,161%

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.
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.

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread - preammortamento	5,1% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,171%

SPESE

Spese per la stipula del contratto:	
Istruttoria	0,75%
Perizia tecnica	A carico del mutuatario. Si rimanda alla relativa voce presente nella sezione "ALTRO".

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

- Perizia tecnica: a spese del cliente (si veda tabella seguente), eseguita da uno dei periti convenzionati con la Banca; saranno disposte perizie in occasione di ciascuna delle erogazioni intermedie e della stipula dell'atto di erogazione finale, con oneri a carico del cliente.

	Tariffe IVA inclusa
Perizia iniziale Valutazione "*Full*" (con visita esterna ed interna dell'immobile):	
Valore di mercato dell'immobile fino a € 500.000,00	€ 366,00
da € 500.000,00 fino a € 1.000.000,00	€ 555,10
da € 1.000.000,00 fino a € 3.000.000,00	€ 756,40
da € 3.000.000,01 fino a € 5.000.000,00	€ 1037,00
Perizie immobiliari successive (SAL):	
Valore di mercato dell'immobile fino a € 500.000,00	€ 305,00
da € 500.000,00 fino a € 1.000.000,00	€ 366,00
da € 1.000.000,00 fino a € 3.000.000,00	€ 555,10
da € 3.000.000,01 fino a € 5.000.000,00	€ 756,40

- Adempimenti notarili: a spese del cliente; spese da sostenere anche per tutte le erogazioni intermedie e per quella finale.
- Assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile finanziato: a cura del cliente/terzo datore d'ipoteca la scelta della compagnia ed il sostenimento dei relativi costi.

Altro:	
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)	In percentuale sull'importo erogato, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Esente per i mutui erogati per surrogazione nelle ipotesi in cui è ammessa.
Spese per le informazioni personalizzate (copia del contratto idonea per la stipula e documento di sintesi)	€ 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	Cassa: € 1,50 Presenza rapporto: € 1,50 SDD: € 1,50
Invio comunicazioni:	
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma cartacea	€ 0,80
- 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)	€ 0,00

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 ottenere tempestivamente copia per posta elettronica.

Altro:	
Accollo mutuo	0,75%
Spese per invio solleciti rate impagate (primo sollecito)	€ 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento e tipologia di rata	Francese Il cliente può concordare una tipologia differente Si rimanda alla sezione "Legenda" per l'illustrazione delle tipologie.
Periodicità delle rate	Mensile Il cliente può concordare una periodicità differente
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni commerciali / 360
Periodicità preammortamento	Mensile Il cliente può concordare una periodicità differente
Tipo di preammortamento	Pagamento alla scadenza Il cliente può concordare una tipologia differente
Tipo calendario preammortamento	Giorni commerciali / 360
Base calcolo interessi di mora	Capitale

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

EURIBOR 3 M: 360

Data	Valore
01.07.2025	1,94%
01.04.2025	2,34%
01.01.2025	2,68%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile indicizzato a EURIBOR 3 M: 360; Prodotto: Fondiario Costruttori

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 1.000.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,09%	10	€ 10.650,60	€ 11.468,70	€ 9.891,82
5,09%	15	€ 7.954,90	€ 8.909,49	€ 7.088,37
5,09%	20	€ 6.649,38	€ 7.709,53	€ 5.702,92

(*) 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%).

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.bcclocorotondo.it

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	€ 467,61 Periodicità: Annuale Numero periodi: 17

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 esemplificativo	€ 14.131,20 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	1,5 punti percentuali in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
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
Spese per altre comunicazioni e informazioni	€ 6,00
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	€ 7,50 Numero copie in franchigia 10
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico	€ 1,50 Numero copie in franchigia 10
Spese di rinegoziazione	€ 0,00
Compenso per estinzione anticipata (estinzione totale) – mutui con vita residua fino a 2 anni (*)	1,5% del capitale anticipatamente rimborsato.
Compenso per estinzione anticipata (estinzione totale) – mutui con vita residua da 2 a 3 anni (*)	1,5% del capitale anticipatamente rimborsato.
Compenso per estinzione anticipata (estinzione totale) – mutui con vita residua oltre i 3 anni (*)	1,5% del capitale anticipatamente rimborsato.
Compenso per decurtazione (estinzione parziale) (*)	1,5% del capitale anticipatamente rimborsato.

(*) Esente nei casi previsti dall'art. 120-ter del D. Lgs. 385/93 o, qualora il cliente rivesta la qualifica di microimpresa, nel caso di un'operazione di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del D. Lgs. 385/93 (T.U.B).

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 39 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti.
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 15 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	€ 2.421,70

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente potrà estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo, dando un preavviso di almeno 15 giorni e corrispondendo il capitale, gli interessi e gli altri oneri maturati fino a quel momento.
Non sarà corrisposto alla Banca alcun compenso qualora il cliente sia una persona fisica che richiede l'estinzione anticipata o parziale del mutuo contratto svolgimento della propria attività economica o professione, ai sensi dell'art. 120-ter del Decreto Legislativo 385/93 (T.U.B.), nonché qualora il cliente che riveste la qualifica di microimpresa eserciti la facoltà di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del Decreto Legislativo 385/93 (T.U.B.).

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente che riveste la qualifica di microimpresa 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 lettera raccomandata A/R, posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) a:
Banca di Credito Cooperativo di Locorotondo – Soc. Coop.
Ufficio Reclami – Segreteria di Presidenza
Piazza Marconi n. 28 – 70010 Locorotondo (BA)
e-mail: segreteria@bcclocorotondo.it
PEC: segreteria@pec.bcclocorotondo.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.

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.
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)
Microimpresa	L'impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di Euro.
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.