

## FOGLIO INFORMATIVO

# Mutuo Fondiario per Investimenti Agrari PSR Regione Puglia

### 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](mailto:segreteria@bcclocorotondo.it) - Sito internet: [www.bcclocorotondo.it](http://www.bcclocorotondo.it)

Registro delle Imprese di Bari e C.F. 00369440722

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

Iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente n. A169020

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

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

### CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO PER INVESTIMENTI AGRARI PSR REGIONE PUGLIA

Nell'ambito del Programma di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione Puglia per il periodo 2014-2020, la Banca con il "Mutuo fondiario per investimenti Agrari PSR Regione Puglia" concede un finanziamento alle imprese agricole già in possesso di un decreto di concessione del contributo al fine di fornire risorse finanziarie necessarie per avviare la realizzazione dell'investimento agevolato.

Tale finanziamento viene concesso per un importo massimo del 100% delle spese dell'intero investimento, IVA esclusa, e comunque non oltre l'80% del valore dei beni ipotecati.

L'impresa beneficiaria è tenuta all'apertura di un conto corrente vincolato destinato al pagamento dei fornitori dei beni oggetto dell'investimento esclusivamente a mezzo bonifico bancario. Sullo stesso conto corrente sarà canalizzato il finanziamento nonché i contributi erogati, in virtù di sottoscrizione di apposito mandato irrevocabile all'incasso in favore della Banca, fino a completa erogazione del contributo, che verrà utilizzato per l'estinzione totale o parziale del finanziamento bancario.

La valutazione del merito creditizio è ad esclusivo ed insindacabile giudizio della Banca.

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

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'articolo 40, comma 2 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n.385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca 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.

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.

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.

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

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

## Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento 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. Quando è previsto un tasso minimo, al di sotto del quale il tasso d'interesse variabile indicizzato non può attestarsi, l'allineamento del tasso variabile all'andamento del mercato viene bloccato al raggiungimento del valore del tasso minimo medesimo.

## Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Il rischio principale è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato e quindi delle rate.

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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO PER INVESTIMENTI AGRARI PSR REGIONE PUGLIA Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

#### Tasso Variabile

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 5,05%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

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 richiama obbligatoriamente per concedere il mutuo.

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

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito 5,54%
------------------------	-------------------------------------	--

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 per un lavoratore autonomo di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 2.073,50 euro.

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.

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

Il TAEG è stato calcolato ipotizzando un finanziamento di importo di € 100.000,00 della durata di 10 anni, senza preammortamento. Sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, le spese di stipula fuori sede, l'imposta sostitutiva nella misura stabilita dalle norme fiscali vigenti, le spese di incasso rata, le spese di invio delle comunicazioni periodiche di Trasparenza, le spese di perizia tecnica<sup>1</sup> ed il premio per la polizza<sup>2</sup> contro i danni causati da incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato.

<sup>1</sup> Il costo da sostenere è riferito alla perizia iniziale Valutazione "Full" riportato nella sezione "Altre spese da sostenere".

<sup>2</sup> Gli oneri assicurativi, stimati in € 1.701,70, sono riferiti alla copertura assicurativa obbligatoria dell'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio e sono stati ottenuti dalla Banca richiedendo alla Compagnia Assimoco S.p.A. un preventivo assumendo un valore assicurabile dell'immobile artigianale a garanzia di € 120.000,00 ed il pagamento di un premio annuale di € 170,17 per 10 anni.

È facoltà del cliente scegliere di acquisire la copertura assicurativa contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato tramite la Banca con la Compagnia Assimoco S.p.A. oppure direttamente con altra Compagnia a sua scelta.

La polizza non collocata per il tramite della Banca deve essere vincolata a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi sostenuti in via anticipata saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

### Tasso Fisso

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 5,93%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

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.

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

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito 6,42%
------------------------	-------------------------------------	--

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 per un lavoratore autonomo di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 2.073,50 euro.

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.

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

Il TAEG è stato calcolato ipotizzando un finanziamento di importo di € 100.000,00 della durata di 10 anni, senza preammortamento. Sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, le spese di stipula fuori sede, l'imposta sostitutiva nella misura stabilita dalle norme fiscali vigenti, le spese di incasso rata, le spese di invio delle comunicazioni periodiche di Trasparenza, le spese di perizia tecnica<sup>1</sup> ed il premio per la polizza<sup>2</sup> contro i danni causati da incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato.

<sup>1</sup> Il costo da sostenere è riferito alla perizia iniziale Valutazione "Full" riportata nella sezione "Altre spese da sostenere".

<sup>2</sup> Gli oneri assicurativi, stimati in € 1.701,70, sono riferiti alla copertura assicurativa obbligatoria dell'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio e sono stati ottenuti dalla Banca richiedendo alla Compagnia Assimoco S.p.A. un preventivo assumendo un valore assicurabile dell'immobile artigianale a garanzia di € 120.000,00 ed il pagamento di un premio annuale di € 170,17 per 10 anni.

È facoltà del cliente scegliere di acquisire la copertura assicurativa contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato tramite la Banca con la Compagnia Assimoco S.p.A. oppure direttamente con altra Compagnia a sua scelta.

La polizza non collocata per il tramite della Banca deve essere vincolata a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi sostenuti in via anticipata saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

### VOCI

Importo massimo finanziabile	€ 1.500.000,00 pari al 100% delle spese dell'intero investimento e, comunque, non oltre l'80% del valore dei beni ipotecati.
Importo minimo finanziabile	€ 30.000,00
Durata massima dell'ammortamento	15 anni
Durata massima dell'eventuale preammortamento	Non superiore alla scadenza del termine di ultimazione del programma di investimento prevista nel decreto di concessione del contributo
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile

### TASSI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	Fond. Invest. Sviluppo Rurale TV: EURIBOR 3 M: 360 (Attualmente pari a: 1,17%) + 3,05 punti perc. Minimo: 3,05% Valore effettivo attualmente pari a: 4,22% Euribor 3 mesi/360 rilevato l'ultimo giorno lavorativo di ogni
---	---

	<p>trimestre solare e applicato con decorrenza 1° giorno del trimestre successivo, amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI).</p> <p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TF: 5,05%</p> <p>TV: Tasso Variabile - TF: Tasso Fisso</p> <p>Sarà applicato un tasso ridotto dello 0,30% rispetto ai valori esposti sui finanziamenti a Soci della Banca o da questi garantiti.</p>
<b>NOTA PER L'OFFERTA A TASSO VARIABILE:</b> Nella determinazione della misura dello spread la Banca ha tenuto conto della presenza di un tasso minimo.	
Modalità di rilevazione dell'indice di riferimento (tasso variabile)	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 di interesse di preammortamento	<p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TV: EURIBOR 3 M: 360 (Attualmente pari a: 1,17%) + 3,05 punti perc. Minimo: 3,05% Valore effettivo attualmente pari a: 4,22%</p> <p>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).</p> <p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TF: 5,05%</p> <p>TV: Tasso Variabile - TF: Tasso Fisso</p> <p>Sarà applicato un tasso ridotto dello 0,30% rispetto ai valori esposti sui finanziamenti a Soci della Banca o da questi garantiti.</p>
Tasso di mora	<p>Tasso in vigore al momento della mora +</p> <p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TV: 1,5 punti percentuali</p> <p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TF: 1,5 punti percentuali</p>
<b>SPESE</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	<p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TV: 1% Minimo: € 750,00</p> <p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TF: 1% Minimo: € 750,00</p> <p>Per i Soci della Banca: 0,75%, minimo € 750,00.</p>
Spese stipula fuori sede	€ 200,00
Visure ipocatastali	€ 0,00
Visure Crif	€ 0,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	Non previste
Incasso rata	<p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TV: € 1,50</p> <p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TF: € 1,50</p>
Invio documenti periodici trasparenza	<p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TV: POSTA: € 0,80 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00</p> <p>Fond. Invest. Sviluppo Rurale TF: POSTA: € 0,80 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00</p>

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.

Invio comunicazioni per sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per eventuale variazione/restrizione ipoteca	€ 0,00
Accollo mutuo con liberazione del debitore originario	Uguale a spese di istruttoria
Sospensione pagamento rate	Esente da spese
Spese per decurtazione del mutuo (in percentuale del debito anticipatamente estinto) (1)	Fond. Invest. Sviluppo Rurale TV: 1,5% Fond. Invest. Sviluppo Rurale TF: 1,5%
Spese estinzione anticipata (in percentuale del debito residuo) (1)	Fond. Invest. Sviluppo Rurale TV: 1,5% Fond. Invest. Sviluppo Rurale TF: 1,5%
Esempio di applicazione della penale: capitale da estinguere € 10.000,00 x 1,50% = € 150,00 (1)	
(1) Spese non dovute qualora ricorra una delle fattispecie disciplinate dagli artt. 120 ter e 120 quater del T.U.B. o qualora la decurtazione e/o l'estinzione anticipata avvenga tramite le somme riconosciute a fondo perduto sull'investimento finanziato.	
Informativa precontrattuale	Gratuita
Spese per rilascio certificazione interessi passivi	€ 0,00

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE
Tipologia di rata	COSTANTE (tasso fisso) COSTANTE e rideterminata ad ogni variazione del parametro (tasso variabile)
Periodicità delle rate	Mensile/ Trimestrale/ Semestrale

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

EURIBOR 3 M: 360

Data	Valore
01.10.2022	1,17%
01.07.2022	-0,2%
01.04.2022	-0,46%

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

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO VARIABILE)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,22%	10	€ 1.022,94	€ 1.102,57	€ 978,03

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (TASSO FISSO)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,05%	10	€ 1.063,10	Non previsto	Non previsto
5,05%	15	€ 793,40	Non previsto	Non previsto

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.bcclocorotondo.it](http://www.bcclocorotondo.it)).

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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 di fiducia della Banca; inoltre, ulteriori perizie saranno disposte in occasione della stipula dell'atto di erogazione finale e, a insindacabile giudizio della Banca, anche per erogazioni intermedie, con oneri a carico del cliente.

	Tariffe IVA inclusa
Perizia iniziale Valutazione "Full" (con visita esterna ed interna dell'immobile): Finanziamento fino a € 250.000	€ 317,20
oltre € 250.000 fino a € 1.500.000,00	€ 555,10
Perizie immobiliari Corporate successive (SAL): Finanziamento fino a € 250.000	€ 244,00
oltre € 250.000 fino a € 1.500.000,00	€ 427,00

- Adempimenti notarili: a spese del cliente; spese da sostenere, in caso di erogazione a "stato avanzamento lavori", 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;
- Commissione per garanzia sussidiaria rilasciata dall'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo – ISMEA (già SGFA), qualora il finanziamento venga qualificato come operazione di credito agrario posta in essere ai sensi dell'articolo 43 del D. Lgs. n. 385/93 e abbia le caratteristiche di garantibilità previste dalla normativa di riferimento: in parte a carico del cliente e in parte a carico della Banca, nella misura prevista dalla normativa di riferimento.

Imposta sostitutiva	0,25% del capitale finanziato
Imposte ordinarie (se non esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva)	Nella misura stabilita dalle norme vigenti.
Tasse ipotecarie	Sostenute dal cliente nella misura stabilita dalla legge vigente

## SERVIZI ACCESSORI

**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.**

### **Copertura Assicurativa**

#### Assicurazione obbligatoria

Assicurazione contro i rischi di incendio, fulmine e scoppio sull'immobile ipotecato, con primaria Compagnia Assicurativa, anche per il tramite della Banca.

#### Assicurazione facoltativa

Tramite la Banca è possibile sottoscrivere con primaria Compagnia Assicurativa polizze di assicurazione contro i rischi di decesso, invalidità totale, temporanea o permanente, dovuta a infortunio o malattia, di perdita involontaria dell'impiego, etc.

Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet [www.assicuragroup.it](http://www.assicuragroup.it) e presso le filiali della banca. 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.

## **Polizze assicurative associate al finanziamento**

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. 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.

## TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	39 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione richiesta, 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	15 giorni calendario dalla data stipula; se previsto preammortamento, parte a 15 giorni calendario dalla stipula e parte ad avanzamento lavori.

## ALTRO

Garanzie	Ipoteca di primo grado pari al 200% dell'importo del mutuo, oltre ad eventuali garanzie fideiussorie, nella misura pari al 150% dell'importo del mutuo. Eventuale garanzia sussidiaria rilasciata dall'ISMEA (ex SGFA).
----------	---

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### ***Decurtazione e/o estinzione anticipata tramite contributo a fondo perduto***

Il mutuatario, con la sottoscrizione del contratto, autorizza la Banca alla decurtazione e/o estinzione anticipata del finanziamento nella misura pari alle somme ricevute a titolo di contributo a fondo perduto, contestualmente alla erogazione sul conto vincolato delle somme riconosciute a tale titolo, fino a concorrenza del finanziamento erogato.

### ***Estinzione anticipata***

Il mutuatario 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.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso onnicomprensivo percentuale sulla parte di capitale anticipatamente restituito nella misura indicata nel documento di sintesi. Nessun altro onere può essere addebitato al mutuatario.

### ***Risoluzione del contratto***

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovute.

### ***Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche***

Ai sensi dell'art.40-bis del D. Lgs. n. 385/1993, 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 mutuo***

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

### ***Tempi massimi di chiusura del rapporto***

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

## Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, 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)

Fax: 080/4310158

e-mail [segreteria@bcclocorotondo.it](mailto:segreteria@bcclocorotondo.it)

pec: [segreteria@pec.bcclocorotondo.it](mailto: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](http://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](http://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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Euribor	L'Euribor, acronimo di <i>Euro Inter Bank Offered Rate</i> , è il tasso medio d'interesse al quale i principali Istituti bancari europei effettuano le operazioni interbancarie di scambio di denaro nell'Area Euro. Il suo valore varia in funzione della durata del periodo preso in esame. Rappresenta un parametro indicativo del costo del denaro ed è utilizzato come tasso di riferimento per i mutui ipotecari.
Garanzia dell'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo – ISMEA (ex SGFA)	Alle operazioni di credito agrario che godono di contributi pubblici e per quelli di durata superiore a 18 mesi è applicabile la garanzia sussidiaria dell'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo – ISMEA (ex S.G.F.A.). L'ISMEA, ente pubblico economico, nell'ambito delle sue funzioni istituzionali realizza servizi informativi, assicurativi e finanziari e costituisce forme di garanzia creditizia e finanziaria per le imprese agricole e le loro forme associate. La garanzia ha lo scopo di coprire parzialmente l'eventuale perdita dovuta al mancato rimborso del prestito da parte dell'azienda agricola finanziata, a seguito di escussione di valida e congrua garanzia primaria. Al fondo è dovuta una contribuzione obbligatoria per legge in percentuale all'importo finanziato, in parte a carico del soggetto finanziato ed in parte a carico della Banca.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche; - finanziamento concesso a persone fisiche nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale. In caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della c.d. "seconda casa", la percentuale da applicare alla somma erogata è pari al 2,00%.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	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.
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.
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. Le spese notarili non sono comprese.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo di preammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti ed accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che resta invariato per tutta la durata del finanziamento.