Foglio informativo relativo al Mutuo Ipotecario Impresa Liquidità - Consolidamento Debiti Tasso Variabile Euribor 6M con LTV maggiore dell'80%

Informazioni sulla banca

Banca di Credito Cooperativo di Bellegra
Via Roma,37 - 00030 - Bellegra (RM)
Tel. : 069565063 - Fax: 069565316
Email: bellegra@bellegra.bcc.it - PEC: 08381.bcc@actaliscertymail.it - Sito internet: http://www.bccbellegra.com
Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n. 218052
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4603 - cod. ABI 08381
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161329
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo; Fondo Nazionale di Garanzia. Banca di Credito Cooperativo di Bellegra iscritta all'Albo delle banche e aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con Capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Che cos'è il mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.
Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.
Il tasso di interesse è variabile. La periodicità delle rate è mensile.
La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).
Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

Il presente foglio informativo riguarda esclusivamente mutui non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca http://www.bccbellegra.com.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.
Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.
Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Per saperne di più: La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca http://www.bccbellegra.com e presso tutte le filiali della Banca.

Condizioni per l'accesso al finanziamento.

Le somme erogate dovranno essere destinate al consolidamento dei debiti aziendali. Il Mutuo sarà garantito da ipoteca di primo grado su immobile. Il finanziamento è riservato alle richieste che presentano un Loan To Value maggiore all'80%. Il Loan To Value è definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto ed il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile, come risultante dal preliminare di vendita ed il valore dell'immobile riportato nella perizia disposta dalla Banca.

Condizioni economiche

Quanto puo' costare il mutuo ipotecario

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,51340%

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 170.000,00 della durata di QUINDICI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 4,98000%

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 alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Mutuo ipotecario di euro 170.000 al tasso sopra indicato, di durata pari ad anni 15, con periodicità della rata mensile, spese di istruttoria pari ad euro 850, spese di perizia di euro 500, spese per visure ipo-catastali pari ad euro 200 (sono indicate nella voce Oneri a favore di terzi che rientrano nel Taeg), spese per incasso rata pari ad euro 2, polizza assicurativa obbligatoria con premio unico di euro 2.000, spese per stipula atto fuori dai locali della Banca per euro 150, oneri fiscali che comprendono l'imposta sostitutiva di euro 425. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio, l'imposta di registro e l'imposta ipotecaria catastale.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	250.000,00 euro
Durata minima	CINQUE anni
Durata massima	QUINDICI anni e un mese
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi massimi

Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	EURIBOR SEI MESI
Valore parametro di indicizzazione	-0,32000%
Spread	+ 5,30000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	4,98000%
Tasso di mora	1,75000 in piu' rispetto al tasso del mutuo

Euribor 365 6 mesi rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e indicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" secondo il criterio di calcolo giorni effettivi 365, per data valuta pari, per la prima rata, al giorno del mese in cui il mutuo viene stipulato,e pari per le ratesuccessive, al giorno iniziale di decorrenza della semestralità di ammortamento; qualora detti giorni non siano giorni lavorativi bancari, la data valuta di riferimento sarà pari al primo giorno lavorativo bancario immediatamente precedente ad essi. Periodicità di revisione: semestrale, 1 gennaio e 1 luglio.

Spese massime

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	0,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 50,00 euro e con un massimo di 1.500,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	150,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,00 euro
- mediante SDD	2,00 euro
- per cassa	2,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	1,50 euro

- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 10,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	260,00 euro
Rinnovazione ipoteca	100,00 euro
Accollo mutuo	260,00 euro
Rinegoziazione mutuo	100,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	260,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

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

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
EURIBOR SEI MESI	01/07/2019	-0,32000
EURIBOR SEI MESI	01/01/2019	-0,24000
EURIBOR SEI MESI	01/07/2018	-0,27000
EURIBOR SEI MESI	01/01/2018	-0,28000
EURIBOR SEI MESI	01/07/2017	-0,28000
EURIBOR SEI MESI	01/01/2017	-0,22000
EURIBOR SEI MESI	01/07/2016	-0,18000
EURIBOR SEI MESI	01/01/2016	-0,04000
EURIBOR SEI MESI	01/07/2015	+0,05000
EURIBOR SEI MESI	01/01/2015	+0,17000
EURIBOR SEI MESI	01/07/2014	+0,31000
EURIBOR SEI MESI	01/01/2014	+0,40000

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

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

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 170.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi
4,98000%	10	1.801,93 euro	1.940,70 euro	1.669,36 euro
4,98000%	15	1.343,03 euro	1.504,78 euro	1.191,89 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui ipotecari, può essere consultato in filiale e sul sito internet (http://www.bccbellegra.com).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio e scoppio dell'immobile.	Nell'esempio viene considerato un premio unico di euro 2.000. Il premio può variare in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile assicurato.

Altre spese da sostenere

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

Imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta di registro	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	200,00 euro

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria**: entro novanta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo**: entro trenta dopo la stipula del contratto e la raccolta delle eventuali garanzie previste

Estinzione anticipata, portabilita' e reclami

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 60 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale.
Il compenso omnicomprensivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

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

Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine
In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; 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 a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

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 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami
I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo di Bellegra - Via Roma, 37 - 00030 - BELLEGRA (RM), mail reclami@bellegra.bcc.it e PEC 08381.bcc@actaliscertymail.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Legenda

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisito/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.