# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario Prima Casa Socio Tasso Variabile TUR con LTV maggiore dell'80%

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

## Informazioni sul finanziatore

Banca di Credito Cooperativo di Bellegra
Via Roma,37 - 00030 - Bellegra (RM)
Tel. : 069565063 - Fax: 069565316
Sito web: http://www.bccbellegra.com - Email: bellegra@bellegra.bcc.it - PEC: 08381.bcc@actaliscertymail.it
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 218052
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.
Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 4603, Cod. ABI: 08381
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161329
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

## Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". 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).
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. La periodicità delle rate è Mensile.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE 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 stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, 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.
Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.
Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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 http://www.bccbellegra.com.

## Condizioni per l'accensione di un Mutuo Ipotecario Prima Casa Socio Tasso Variabile TUR con LTV maggiore all'80%

Il cliente deve essere qualificato come consumatore, ai sensi dell'art 120-quinques lettera b del Testo Unico Bancario. Il cliente deve essere Socio della Banca di Credito Cooperativo di Bellegra. Le somme erogate dovranno essere destinate all'acquisto, alla costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo. 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.

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 90.171,00 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 260.171,00 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,82210%

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.

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 sotto indicato, di durata pari ad anni 25, 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 250 (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 | Fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito |
| Durata minima | CINQUE anni |
| Durata massima | VENTICINQUE anni e un mese |
| Garanzie accettate | Il mutuo dovrà essere garantito da ipoteca di 1° grado su immobile residenziale situato in Italia, la cui valutazione sarà eseguita da tecnico specializzato di fiducia indicato dalla Banca. |
| Valute disponibili | Euro<br><br>Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto". |
| Modalità di calcolo degli interessi | Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile |

| Tassi disponibili | |
|---|---|
| Tasso di interesse nominale annuo variabile | |
| Indice di riferimento | T.U.R. amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE) |
| Valore attuale dell'indice di riferimento | +0,00000% |
| Spread | + 3,50000% |
| Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al | 3,50000% |

Il TUR è il Tasso ufficiale di riferimento amministrato dalla Banca Centrale Europea per le operazioni di rifinanziamento principali delle Banche dell'Eurosistema. Il rischio principale di un mutuo a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

## Spese

| 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 |
| Imposta sostitutiva | 0,25% oppure 2% della somma erogata |
| Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG | 250,00 euro a carico del cliente |
| 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 comunicazioni periodiche | |
| - cartaceo | 1,50 euro |
| - in formato elettronico | Gratuito |
| Periodicità di invio | Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto |

## 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 dell'indice di riferimento. |
| Periodicità delle rate | Mensile |

## Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)

| Indice di riferimento | Data | Valore |
|---|---|---|
| T.U.R. | 16/03/2016 | +0,00000 |
| T.U.R. | 11/03/2016 | +0,00000 |
| T.U.R. | 10/09/2014 | +0,05000 |
| T.U.R. | 11/06/2014 | +0,15000 |
| T.U.R. | 13/11/2013 | +0,25000 |
| T.U.R. | 08/05/2013 | +0,50000 |
| T.U.R. | 02/05/2013 | +0,75000 |
| T.U.R. | 11/07/2012 | +0,75000 |
| T.U.R. | 14/12/2011 | +1,00000 |
| T.U.R. | 03/11/2011 | +1,25000 |
| T.U.R. | 13/07/2011 | +1,50000 |
| T.U.R. | 08/04/2011 | +1,25000 |

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

## Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|---|---|---|---|---|
| 3,50000% | 10 | 989,02 euro | 1.066,99 euro | 914,70 euro |
| 3,50000% | 15 | 715,04 euro | 804,55 euro | 631,85 euro |
| 3,50000% | 20 | 580,12 euro | 678,34 euro | 490,79 euro |
| 3,50000% | 25 | 500,78 euro | 606,42 euro | 406,45 euro |

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (http://www.bccbellegra.com).

## Servizi accessori

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

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Il recesso da tali servizi accessori è subordinato alla sostituzione della polizza incendio e scoppio con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

## Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

| | |
|---|---|
| Tasso di mora | 1,75000 in piu' rispetto al tasso del mutuo |
| Adempimenti notarili | Secondo la tariffa del notaio incaricato |
| Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Rinegoziazione mutuo | 100,00 euro |
| Spese per sollecito di pagamento | 0,00 euro |
| 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 |
| Frazionamento e ripartizione mutuo | 260,00 euro |
| Compenso per estinzione anticipata | 0,00000% |

### Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro novanta dalla presentazione della documentazione completa.
- Disponibilità dell'importo: entro trenta dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste

## Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| Documento d'identità | Fotocopia documento identità in corso di validità del richiedente e degli eventuali garanti |
| Codice fiscale | Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria |
| Attestazione di Residenza | Certificato di residenza e/o autocertificazione |
| Partita IVA | Modello Unico degli ultimi 2 anni e iscrizione C.C.I.A.A. o Albo Professionale se lavoratore autonomo |
| Informazione sullo stato civile | In caso di soggetto coniugato informazione sul regime patrimoniale |
| Documentazione Reddituale | Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito (ultime due buste paga, ultimi 2 CUD, ultimi 2 modelli 730, ultimi 2 modelli UNICO) del richiedente e degli eventuali garanti; |
| Informazioni sulle Proprietà Immobiliari | Titoli attestanti le proprietà immobiliari (es. contratto d'acquisto) con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta ed agli eventuali gravami |
| Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento | Compromesso di compravendita dell'immobile che si vuole acquistare con i fondi derivanti dal Mutuo richiesto |
| Altri documenti e informazioni | Informazioni necessarie per l'alimentazione del Sistema di Classificazione dei rischi di credito (CRC) e/o CRIF |
| Preventivo Lavori | Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da effettuare nell'immobile. |

Per la verifica del merito di 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 il finanziamento con un preavviso di almeno 60 giorni 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 finanziamento.

PORTABILITA' 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
n. 30 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

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 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 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.

## 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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

## Glossario

| | |
|---|---|
| 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. |
| 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. |
| Indice di riferimento | Indice 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 "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 agli indici 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. |