

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

BancaTer Credito Cooperativo FVG – Società cooperativa

Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al n. A158341 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 451870 - ABI: 08631
Aderente al Fondo Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale Garanzia
Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo
Aderente al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo e al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo
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 SpA
Iscrizione al Registro delle Imprese di Udine e Codice Fiscale n. 00251640306
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220
Sede: 33100 Udine, via Tricesimo, 157/B tel. 0432 749811, fax 0432 749875
E-mail: info@bancater.it, pec: segreteria@pec.bancater.it, web: www.bancater.it

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo chirografario è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Con il contratto di mutuo chirografario la banca consegna al cliente una somma di denaro 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.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. 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

Mutuo a tasso fisso

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

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

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 (ad esempio il tasso Euribor) 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.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- la banca, in presenza di un giustificato motivo, può variare in senso sfavorevole al cliente, le condizioni economiche applicate al mutuo (ad es. aumento di commissioni e di spese), ad eccezione del tasso di interesse, osservando le prescrizioni contenute nell'art. 118 del D.Lgs. 385/1993;

- la banca può risolvere il contratto anche per il mancato pagamento di una sola rata. La risoluzione del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo;

- se il cliente non può soddisfare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui può essere chiamato a rimborsare quanto dovuto fino all'importo dallo stesso garantito;

- l'intermediario segnala il cliente non affidabile alla Centrale Rischi, segnalazione che può compromettere la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo in parole semplici"**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Mutuo a tasso fisso

Capitale: € 25.000,00

Durata del finanziamento (anni): 7

T.A.E.G.: 1,71%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Importo finanziabile

€ 25.000,00 come previsto da normativa

Durata

Come previsto da normativa

TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread 1,7%

Tasso di interesse di preammortamento 1,7%

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Spese pratica e istruttoria € 0,00

Spese di stipula fuori sede € 0,00

Spese Erogazione 0%

Diritti di urgenza € 0,00

Spese consulenza erogazione contratto € 0,00

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata € 0,00

Ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 – come modificato dall'art. 12 comma 4, lett. b) del D.L. 145 del 23.12.2013 – la Banca, con il consenso del cliente, può optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva ovvero delle imposte di registro e di bollo come di seguito indicato:

Aliquota D.P.R. 601	0%
Imposta di registro	€ 200,00 (nel caso non sia esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva), oltre all'imposta proporzionale dello 0,50% in caso di credito garantito da pegno o fidejussione di privati diversi dal soggetto finanziato
Imposta di bollo sul contratto (per i finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in c/c o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	
Aliquota SGFA-ISMEA	€ 0,00 Solo per aziende agricole: 0,50% o 0,75% sull'importo erogato, salvi i casi di esclusione previsti dalla normativa

Spese per decurtazione	0%
Spese estinzione anticipata mutuo	0%
Rinegoziazione	€ 0,00
Recupero spese pagamento rata	€ 0,00
Spese Accollo	€ 0,00 a carico dell'accollante
Spese per avvisi	€ 0,00
Spese per primo sollecito	€ 0,00
Spese per secondo sollecito	€ 0,00
Spese invio documenti periodici trasparenza	€ 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 ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC. Può essere pattuita anche una rata finale (maxi rata) di importo diverso dalle altre rate.
Periodicità delle rate	TRIMESTRALE
Modo pagamento interesse	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo calendario	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità preammortamento	TRIMESTRALE
Base calcolo interessi mora	Importo rata
Tipo preammortamento	PAGAMENTO ALLA SCADENZA
Tipo calendario preammortamento	GIORNI COMMERCIALI / 360

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

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.bancater.it

SERVIZI ACCESSORI

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della banca.

In relazione al contratto di assicurazione sottoscritto dal cliente è previsto il diritto di recesso entro 60 gg dal momento in cui il contratto viene perfezionato, con rimborso del premio corrisposto diminuito delle spese di emissione e della parte relativa al rischio corso per il periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto.

Prodotto a disposizione presso le filiali BancaTER

AssiCredit

Compagnia: Assicura Agenzia srl
www.assicuragroup.it

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Assicurazione immobile	In base al prodotto assicurativo sottoscritto dal cliente
Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Imposta di registro sul contratto per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	€ 200,00
Spese per richiesta documentazione	Si rimanda al foglio informativo "Servizi vari"
Rilascio certificazione interessi passivi	€ 25,00
Spese per rilascio attestazioni per sussistenza/certificazioni di debiti e crediti	€ 50,00
Spese ulteriori per incasso rate domiciliate presso altre banche	€ 2,50

Tasso di mora	1,5 punti percentuali da sommare al tasso di interesse applicato al finanziamento.
---------------	--

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

45 giorni dalla presentazione della documentazione completa richiesta dalla banca, fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere ad una integrazione della documentazione tecnico legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo:

contestualmente alla stipula dell'atto.

ALTRO

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente 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 del mutuo.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo, nella misura sopra indicata.

Recesso della banca

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 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 immediatamente dopo la data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BancaTer Credito Cooperativo FVG - via Tricesimo, 157/B - 33100 Udine (UD), indirizzo di PEC: reclami@pec.bancater.it, indirizzo di posta elettronica: reclami@bancater.it) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore.
 Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il Cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la Banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR.
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

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare in qualunque momento esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, 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 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. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.
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.
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"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "italiano"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "tedesco"	<i>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.</i>
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 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 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. 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 un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.