

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

### **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO**

Sede Legale: Via Mons. Vito Pernicone, 1 - 94017 – Regalbuto (EN), Tel. **0935 911200**

E-mail: [lariscossa@bccregalbuto.it](mailto:lariscossa@bccregalbuto.it) Sito internet: [www.bccregalbuto.it](http://www.bccregalbuto.it)

Iscrizione al Registro delle Imprese di Palermo e Enna e Codice Fiscale n. **00037750866**

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 1679 – ABI: **8954** - Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al n. A158659

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

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA **02529020220**

Aderente ai Fondi di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e degli Obbligazionisti BCC

## 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.

Con il contratto di mutuo la banca consegna al cliente una somma di denaro e quest'ultimo si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, entro un certo periodo di tempo, secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito con 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 annuo del credito concesso.

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### **Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

### **Altro**

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento, il contraente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa.

Con tale adesione, il cliente può tutelare sé stesso e i suoi familiari per far fronte agli impegni assunti con la propria banca in seguito ad eventi inaspettati quali:

- decesso
- invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia
- perdita involontaria impiego
- inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia
- ricovero ospedaliero.

**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.**

## Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul Sito del Finanziatore.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 10,3%	Costo totale del credito: € 96.602,70 Importo totale dovuto dal cliente: € 266.602,70
---	--	-----------------	--

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

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito 11,39%	Costo totale del credito: € 103.371,53 Importo totale dovuto dal cliente: € 273.371,53
---	--	---	---

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 dipendente di 30 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 6.768,83 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 dell'indice di riferimento.

Importo massimo finanziabile	In relazione al merito del credito
Durata	Massimo 10 anni
Garanzie accettate	Fidejussioni personali e pegno su valori mobiliari possono essere richieste dalla Banca secondo merito creditizio
Valute disponibili	Euro

#### TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse parametro di indicizzazione e spread Tasso fisso: 9,5%

	Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,632%
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso fisso: 9,5% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,632%

### **Finanziamento a tasso fisso**

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

### **SPESE**

<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Spese Istruttoria	1% Minimo: € 150,00
SPESE PRATICA / ISTRUTTORIA	€ 11,50 Recupero spese documentabili € 11,50 per ogni soggetto obbligato e coobbligato
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
ALIQUOTA D.P.R. 601/73	0,25% della somma mutuata  Nei casi previsti dalla normativa vigente
Diritti di Urgenza	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	Cassa: € 5,00 Presenza rapporto: € 4,00 SDD: € 10,00
Invio comunicazioni	POSTA: € 1,50 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
SPESE ACCOLLO	1%
Spese per avvisi	€ 1,00
Spese per decurtazione	€ 0,00
Spese fisse per decurtazione	€ 0,00
Spese est. ant. mutuo	€ 0,00
Spese fisse est. ant. mutuo	€ 0,00
Spese aggiuntive rata in mora	€ 0,00
RECUPERO SPESE RATA	€ 0,00
Spese per primo sollecito	€ 3,00
Spese per secondo sollecito	€ 10,00

### **ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE**

Onere assicurativo 1	Non previsto
----------------------	--------------

### **PIANO DI AMMORTAMENTO**

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE
MODO PAGAMENTO INTERESSI	

	INTERESSI POSTICIPATI
MODO CALCOLO INTERESSI	MATEMATICA
TIPO CALENDARIO	GIORNI COMMERCIALI / 360
PERIODICITA' PREAMMORTAMENTO	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
BASE CALCOLO INTERESSI MORA	Capitale
TIPO CALENDARIO PREAMMORTAM.	GIORNI COMMERCIALI / 360

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

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

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
9,5%	5	€ 2.100,19	Non previsto	Non previsto
9,5%	7	€ 1.634,40	Non previsto	Non previsto
9,5%	8	€ 1.491,09	Non previsto	Non previsto
9,5%	10	€ 1.293,98	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.bccregalbuto.it](http://www.bccregalbuto.it)

#### SERVIZI ACCESSORI

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

#### 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.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

**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.**

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa 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 della Compagnia <https://www.assicura.si/prodotti/patrimonio/assicredit> e/o della banca [www.bccregalbuto.it](http://www.bccregalbuto.it) alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

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.

<b>Sospensione pagamento rate</b>	L'eventuale sospensione delle rate è a discrezione della Banca, fatti salvi i casi previsti per legge, e non prevede l'addebito di spese.
<b>Imposta di registro</b>	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente.

Tasso di mora Non è prevista maggiorazione del tasso contrattuale di ammortamento

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni
Disponibilità dell'importo	entro 1 giorno dalla data di stipula del contratto di mutuo

**ALTRO**

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia o disoccupazione. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali e sul sito internet della Banca.

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

## SERVIZI DI CONSULENZA

Attualmente non viene offerto un servizio di consulenza ex Articolo 120-terdecies del Testo Unico Bancario.

## 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 7 giorni dalla richiesta.

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

Documento identificativo e Codice fiscale dei richiedenti e degli eventuali garanti
Stato civile e regime patrimoniale
Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito (ultime due buste paga,CUD, Mod. 730 o Mod. UNICO con ricevuta di avvenuta presentazione) del richiedente/i e degli eventuali garanti
Certificazione catastale beni immobili posseduti dal richiedente e dagli eventuali garanti
Consenso Privacy (richiedente/i)
Autorizzazione al trattamento dati per consultazione Banche Dati
Nel caso di acquisto immobile, copia del preliminare di acquisto
Nel caso di costruzione o ristrutturazione di fabbricato, computo metrico estimativo, copia progetto, copia licenze e copia titolo di proprietà del terreno

**Per la verifica del merito del 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 1 giorno 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 mutuo.

### ***Portabilità 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***

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 2 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

### ***Reclami, ricorsi e mediazione***

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 La Riscossa di Regalbuto  
Ufficio Reclami

**Via Mons. Vito Pernicone n.1 – 94017 Regalbuto (EN)**

Fax: 0935 911250

e-mail: [ufficio.reclami@bccregalbuto.it](mailto:ufficio.reclami@bccregalbuto.it)

pec: [controlli@pec.regalbuto.bcc.it](mailto:controlli@pec.regalbuto.bcc.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.

## 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.

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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.
<i>Piano di ammortamento "francese"<sup>1</sup></i>	<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>
<i>Piano di ammortamento "italiano"</i>	<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>
<i>Piano di ammortamento "tedesco"</i>	<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.

<sup>1</sup> la legenda deve recare la definizione del solo tipo di ammortamento prescelto.

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. 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.