

**INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**

Ragione sociale **Banca di Credito Cooperativo
La Riscossa di Regalbuto s.c.**

Sede legale: **Via Mons. Vito Pernicone, 1 - 94017 – Regalbuto (Enna)**

Tel.: **0935 911200** (centralino) - Fax: **0935 911250**

Email: **lariscossa@regalbuto.bcc.it** Sito internet: **www.bccregalbuto.it**

Registro delle Imprese della CCIAA di **Palermo e Enna** n. **00037750866**

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. **1679** - cod. ABI **8954.0**

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. **A158659**

**Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo**

CHE COS'È IL MUTUO

Il Mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

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 (per maggiori dettagli, consultare la Legenda alla fine del presente documento).

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

ADEGUATEZZA

Il presente Prodotto è stato attentamente valutato ai fini dell'adeguatezza, sulla base degli elementi di strutturazione. In esito, è stato classificato **manifestamente adatto** alla generalità della Clientela.

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 (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 variabile con Cap & Floor

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

In particolare, nei mutui che prevedono un tasso variabile, può essere stabilito un tasso minimo (floor) e/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 (floor) o salire al di sopra del massimo (cap).

La presenza dei limiti di tasso nel contratto di mutuo a tasso variabile, nel linguaggio finanziario, implica l'esistenza dei cosiddetti "derivati impliciti".

Nel dettaglio, nel mutuo a tasso variabile con soglia di tasso minimo è prevista una clausola contrattuale che, dal punto di vista finanziario, si traduce nella presenza implicita di un'opzione *floor*.

L'opzione *floor* è uno strumento finanziario derivato che consente a chi lo acquista, a fronte di un premio da versare, di porre un limite alla variabilità in discesa di un determinato indice o di un prezzo, ricevendo la differenza che alla scadenza/alle scadenze contrattuali si manifesta tra l'indice/prezzo di riferimento ed il limite fissato.

Nel presente mutuo a tasso variabile, **il cliente risulta essere il venditore dell'opzione floor alla Banca, senza ricevere il pagamento di alcun corrispettivo (opzione gratuita)**; tale opzione garantisce alla Banca che la variabilità del rendimento dell'attività finanziaria (tasso del finanziamento) non possa scendere sotto di un rendimento certo (limite minimo predeterminato del tasso). È quindi garantito alla Banca un rendimento minimo contro un eventuale ribasso del tasso parametro variabile (ad esempio il tasso Euribor), cui è indicizzato il finanziamento, oltre il livello della soglia percentuale predeterminata.

Di contro, nel mutuo a tasso variabile può essere prevista anche una soglia di tasso massimo che, da un punto di vista finanziario, si traduce nella presenza implicita di un'opzione *cap*.

L'opzione *cap* è uno strumento finanziario derivato che consente, a chi lo acquista, a fronte di un premio da versare, di porre un limite alla variabilità in rialzo di un determinato indice o di un prezzo, ricevendo la differenza che alla scadenza/alle scadenze contrattuali si manifesta tra il tasso massimo prefissato e l'indice/prezzo di riferimento.

Nel presente mutuo a tasso variabile, **il cliente risulta essere l'acquirente dell'opzione cap dalla Banca, senza corrispondere il pagamento di alcun prezzo (opzione gratuita)**; tale opzione garantisce al cliente che la variabilità del rendimento dell'attività finanziaria (tasso del finanziamento) non possa andare al di sopra di un rendimento certo (limite massimo predeterminato del tasso). È quindi garantito al cliente un tasso massimo contro un eventuale rialzo del tasso parametro variabile (ad esempio il tasso Euribor), cui è indicizzato il finanziamento, oltre il livello della soglia percentuale predeterminata.

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. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- 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 fidejussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

Per saperne di più:

la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della banca www.bccregalbuto.it e presso tutte le filiali della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Capitale: € 50.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 7,83%
-----------------------	-------------------------------------	-----------------

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di Euro 50.000,00 di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata mensile (cfr. tabella calcolo esemplificativo della rata).

Importo massimo finanziabile	Non prefissato
Durata	Oltre 18 mesi fino a un massimo di 120 mesi

TASSI	
Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	EURIBOR 3 MESI 365 GG M.MENS. (Attualmente pari a: - 0,334%) + 4 punti perc. Minimo: 7% Massimo: 9% Valore effettivo attualmente pari a: 7%
Tasso di interesse di preammortamento	EURIBOR 3 MESI 365 GG M.MENS. (Attualmente pari a: - 0,334%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,666%
Tasso di mora	Non è prevista alcuna maggiorazione al tasso contrattuale di ammortamento

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
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
Altre spese iniziali	€ 0,00
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	€ 0,00
Spese Incasso rata	Pagamento per Cassa / ANNUALE: € 18,00 SEMESTRALE: € 15,00 QUADRIMESTRALE: € 6,00 TRIMESTRALE: € 10,00 BIMESTRALE: € 6,00 MENSILE: € 6,00 RID/SDD: € 10,00
Spese Incasso rata	Addebito in Presenza rapporto / ANNUALE: € 12,00 SEMESTRALE: € 9,00 QUADRIMESTRALE: € 4,00 TRIMESTRALE: € 6,00 BIMESTRALE: € 4,00 MENSILE: € 4,00
Invio documenti periodici di Trasparenza	POSTA: € 1,50 CASELLARIO ELETTRONICO: € 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.

Accollo mutuo	1%
Sospensione pagamento rate	Gratuita
ALIQUOTA D.P.R. 601/73	0,25% Nei casi previsti dalla normativa vigente
PREMIO ASSICURAZIONE INFORTUNI (in unica soluzione all'atto dell'erogazione)	€ 0,00
COMMISSIONE DI EROGAZIONE	€ 0,00
DIRITTI URGENZA	€ 0,00
SPESE CONSULENZA EROGAZIONE	€ 0,00
SPESE ASSICURAZIONE INFORTUNI (facoltativa)	€ 2,92 Spese assicurative (per rata), per rischio di morte o invalidità permanente. Calcolo del premio = (importo erogato/1000) * 0,7 * anni / n° rate. Per le condizioni di polizza si rinvia alla relativa Nota Informativa.

L'importo della spesa per rata sopra riportato si riferisce, a titolo esemplificativo, ad un capitale di € 50.000,00 da rimborsare in 10 anni con 120 rate mensili.

Spese per avvisi	€ 1,00 (se richiesto)
Spese per decurtazione	1%
SPESE FISSE DECURTAZIONE	€ 0,00
Spese est. ant. mutuo	1%
SPESE EST. ANT. MUTUO FISSE	€ 0,00
Spese aggiuntive rata in mora	€ 0,00
Spese per primo sollecito	€ 3,00
Spese per secondo sollecito	€ 10,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE / BIMESTRALE / TRIMESTRALE / QUADRIMESTRALE / SEMESTRALE / ANNUALE
MODO PAGAMENTO INTERESSI	INTERESSI POSTICIPATI
MODO CALCOLO INTERESSI	MATEMATICA
TIPO CALENDARIO	GIORNI COMMERCIALI / 360
PERIODICITA PREAMMORTAMENTO	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
BASE CALCOLO INTERESSI MORA	Non applicabile

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 di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: 50.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
7%	5	€ 990,06	€ 990,06	€ 990,06
7%	7	€ 754,63	€ 754,63	€ 754,63
7%	10	€ 580,54	€ 580,54	€ 580,54

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 presso tutte le filiali della Banca o sul sito internet www.bccregalbuto.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito Facoltativa
in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

VOCI	COSTI
Altro	€ 0,00

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata massima dell'istruttoria	30 giorni lavorativi
Disponibilità dell'importo	Giorno lavorativo successivo alla data di firma del contratto

ALTRO

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno giorni: 1 pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all' 1% del debito residuo.

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

Il cliente può, parimenti, decurtare il finanziamento, pagando un compenso omnicomprensivo non superiore all'1% sempre del debito residuo al momento della decurtazione.

Le spese per decurtazione ed estinzione anticipata del mutuo non vengono applicate qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'Art. 7 della Legge 40/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI / Consumatori siglato in data 2 maggio 2007.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 2 giorni lavorativi dall'integrale pagamento di quanto le è dovuto.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca: **Via Mons. Vito Pernicone n. 1 – 94017 – Regalbuto (EN)**, all'indirizzo di PEC controlli@pec.regalbuto.bcc.it oppure all'indirizzo mail ufficio.reclami@regalbuto.bcc.it. L'Ufficio risponderà entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice 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 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 ;
- O ad altro organismo di mediazione convenuto fra le parti.

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.
Imposta sostitutiva (D.P.R. 601/73)	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.
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 riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. Il Tasso di Riferimento EURIBOR 3 MESI 365 GG M.MENS si riferisce alla media mensile del tasso EURIBOR a 3 mesi, 365 giorni, così come rilevato mensilmente sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Il Tasso di Riferimento EURIBOR 6 MESI 365 GG M.MENS si riferisce alla media mensile del tasso EURIBOR a 6 mesi, 365 giorni, così come rilevato mensilmente sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Il Tasso di Riferimento e attualizzazione della Commissione Europea è il Tasso fissato mensilmente per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese (tasso base aumentato di un punto percentuale).
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.
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 relativo a "altri finanziamenti alle famiglie ed alle imprese", aumentarlo di un quarto (1/4), aggiungere ulteriori 4 punti percentuali. La differenza tra il tasso limite e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali.
Confidi	I Confidi (Consorti di garanzia collettiva) sono, di norma, associazioni di categoria che svolgono attività di prestazione di garanzie per agevolare le imprese loro associate nell'accesso ai finanziamenti.
MedioCredito Centrale S.p.A. (MCC)	È la società che gestisce il Fondo Nazionale di Garanzia, costituito dallo Stato Italiano (Legge 662/96), allo scopo di agevolare l'accesso al credito delle Piccole e Medie Imprese.