

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Flumeri soc. coop.

Via Olivieri - 83040 – Flumeri (AV)

Tel.: 0825/443227- Fax: 0825/443480

Email: bcc@bccflumeri.it Sito internet: www.bccflumeri.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Avellino n. 89684

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4915 - cod. ABI 08553.0

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A164875

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

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione, da parte del cliente, dell'abitazione principale. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti con le stesse finalità. In generale la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 15 anni. E' assistito da una garanzia ipotecaria acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il cliente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, bimestrali, trimestrali, quadrimestrali, semestrali o annuali.

Il finanziamento viene perfezionato sotto forma di "mutuo fondiario" o di "mutuo ipotecario".

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo da rimborsare del precedente finanziamento, che quindi si sommerà a quello nuovo.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio-lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/9/73.

All'atto della stipula del contratto sono previste le seguenti spese a carico del mutuatario: spese d'istruttoria della pratica, spese per la perizia sul valore dell'immobile, spese notarili, spese per l'iscrizione ipotecaria, oneri fiscali. I relativi importi massimi, ad esclusione delle spese notarili, sono indicati nella successiva sezione "Principali condizioni economiche".

Allo scopo di determinare il valore dell'immobile offerto in garanzia è richiesta una perizia tecnica, redatta da un perito conosciuto e gradito alla Banca.

Informazioni generali su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o su altri sussidi pubblici correnti possono essere reperite sul sito internet del Ministero dell'Economia e delle Finanze (www.finanze.it) o rivolgersi all'ufficio Area Crediti della Banca.

Può essere prevista una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

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.

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 scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor o il tasso BCE) 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.

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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.bccflumeri.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

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.

Le condizioni, in fase contrattuale, potranno subire delle notevoli riduzioni al fine di non comportare in nessun modo la formazione di un TAEG superiore ai tassi soglia stabiliti per decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento del Tesoro ed esposti nei locali aperti al pubblico (Legge 7/3/96 n. 108).

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario **leggere attentamente il foglio informativo**.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Ipotesi	Importo fondiario mutuo	Durata	Rata	Tipologia tasso	T.A.E.G
Ipotesi 1	€ 100.000,00	10 anni	Mensile	Tasso nominale fisso 7,50%	8,18697%
Ipotesi 2	€ 100.000,00	10 anni	Mensile	Tasso variabile iniziale del 7%	7,64808%
Ipotesi 3	€ 100.000,00	10 anni	Mensile	Tasso fisso del 7,50% per il primo anno e a tasso variabile del 7% a partire dal secondo anno	7,64808%

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 richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa		
Importo totale del credito: €	Durata del finanziamento (anni): 10	Indicatore del costo totale del credito: 10,03570%

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 età di 47 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 6.962,85 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.

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore puramente esemplificativo**, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso ed ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

Oltre il TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Importo massimo finanziabile	80% del valore di stima dell'immobile
Durata minima	anni 2
Durata massima	anni 15
Garanzie accettate	Ipoteca, garanzie reali e personali
Valute disponibili	Euro
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).

TASSI MASSIMI

MUTUI A TASSO FISSO

Tasso di interesse nominale annuo	7,50%
Tasso di interesse di preammortamento	7,50%
Tasso di mora/spread	2 punti in più rispetto al tasso di interesse nominale annuo

MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE

Parametro di indicizzazione	Tasso BCE Il tasso di interesse è variato con decisione BCE
Spread (componente del tasso di interesse, espresso in punti percentuali da aggiungere al valore del parametro di indicizzazione)	7,25%
Tasso minimo	3,00%

Tasso massimo	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso BCE + 7,25 punti perc.
Tasso di mora/spread	2 punti in più rispetto al tasso di interesse nominale annuo
MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
Parametro di indicizzazione	EURIBOR 6 MESI Il tasso di interesse è variato con decorrenza 01.01 e 01.07 di ciascun anno, sulla base dell'andamento del parametro rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" o fonte equivalente.
Spread (componente del tasso di interesse, espresso in punti percentuali da aggiungere al valore del parametro di indicizzazione)	7,25%
Tasso minimo	3,00%
Tasso massimo	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento	Parametro di riferimento + 7,25 punti perc.
Tasso di mora/spread	2 punti in più rispetto al tasso di interesse nominale annuo
MUTUI A TASSO MISTO	
Tasso di interesse nominale annuo fisso (primi dieci anni)	7,50%
Tasso di interesse nominale annuo variabile (ultimi cinque anni)	EURIBOR 6 MESI + 7,25 punti TUR BCE + 7,25 punti Il tasso di interesse è variato con decorrenza mensile, trimestrale, semestrale, annuale, sulla base dell'andamento del parametro riferito all'Euribor. Nel caso del TUR BCE, la variazione decorre dalla data di regolamento stabilita con decisione del Consiglio Direttivo della BCE
Tasso minimo	3,00%
Tasso massimo	Non previsto
Oneri connessi all'esercizio dell'opzione	Non previsti
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora/spread	2 punti in più rispetto al tasso di interesse nominale annuo

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE) (Fonte "Il Sole 24 Ore")

Data	Descrizione parametro	Valore
12/03/2025	Tasso Ufficiale di Riferimento (T.U.R.) BCE	2,65%
05/02/2025	Tasso Ufficiale di Riferimento (T.U.R.) BCE	2,90%

Data	Descrizione parametro	Valore
02.01.2025	Euribor 6 mesi	2,56200%
02.01.2025	Euribor 3 mesi	2,67800%
02.01.2025	Euribor 1 mesi	2,86700%

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

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 (mesi)	Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi
7,50%	24	€ 4.499,96	€ 7.565,93	€ 7.406,59
7,50%	36	€ 3.110,62	€ 3.173,87	€ 3.048,14
7,50%	48	€ 2.417,89	€ 2.489,93	€ 2.347,13
7,50%	60	€ 2.003,79	€ 2.082,05	€ 1.927,35
7,50%	72	€ 1.729,01	€ 1.812,18	€ 1.648,18

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.bccflumeri.it).

SPESE MASSIME
Spese per la stipula del contratto

Istruttoria

fino a € 10.000,00 FISSE € 200,00
 fino a € 20.000,00 FISSE € 400,00
 fino a € 30.000,00 FISSE € 600,00
 oltre 2,00% minimo € 200,00 massimo € 10.000,00

	Immobile residenziale	Desktop	Drive-by	Full	S.A.L.
	Valore di mercato dell'immobile	Parcelle € (iva esclusa)	Parcelle € (iva esclusa)	Parcelle € (iva esclusa)	Parcelle € (iva esclusa)
Da € 0,00 ad € 300.000,00	200,00	250,00	300,00	150,00	
Superiore ad € 300.000,00	200,00	350,00	400,00	150,00	
Aggiornamento perizia	200,00	250,00	300,00	=	
Annullamento perizia post sopralluogo	250,00				
Aliquota IVA applicabile: come per legge					
	Immobile non residenziale	Desktop	Drive-by	Full	S.A.L.
	Valore di mercato dell'immobile	Parcelle € (iva esclusa)	Parcelle € (iva esclusa)	Parcelle € (iva esclusa)	Parcelle € (iva esclusa)
Da € 0,00 ad € 300.000,00	200,00	250,00	300,00	150,00	
Da € 300.000,00 ad € 1.000.000,00	200,00	350,00	400,00	300,00	
Da € 1.000.000,00 ad € 3.000.000,00	200,00	400,00	600,00	450,00	
Da € 3.000.000,00 ad € 5.000.000,00	200,00	600,00	1.000,00	600,00	
Superiore ad € 5.000.000,00	500,00	700,00	1.300,00	750,00	
Aggiornamento perizia	200,00	250,00	300,00	=	
Annullamento perizia post sopralluogo	250,00				
Aliquota IVA applicabile: come per legge					

Per immobili particolari (es: trasformazioni edilizie) il costo deve essere concordato volta per volta

Spese stipula fuori sede € 100,00

Pratiche speciali € 100,00

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	Annuale: € 10,00 Semestrale: € 10,00 Quadrimestrale: € 8,00 Trimestrale: € 6,00 Bimestrale € 4,00 Mensile: € 2,00
Accollo mutuo	€ 300,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
INFORMATIVA PRE-CONTRATTUALE	€ 0,00
ALiquota IMPOSTA SOSTITUTIVA EX D.P.R. 601/73	0,25% oppure 2,00% dell'importo, secondo prescrizioni di legge
INVIO DOCUMENTI TRASPARENZA	€ 0,70 cartacea € 0,00 elettronica
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.	
INVIO DOCUM. VARIAZIONI COND.	€ 0,00
Stampa elenco condizioni	€ 0,00
Spese per avvisi	€ 1,03
RECUPERO IMPOSTA DI BOLLO	come per legge
Recupero spese visure	costi sostenuti
Spese % per decurtazione del capitale residuo	0,00%
Spese fisse per decurtazione del capitale residuo	€ 00,00
Spese % estinzione anticipata mutuo	2,00% del capitale residuo Il compenso non è dovuto: <ul style="list-style-type: none"> - 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 (art. 120 ter TUB).
Spese fisse estinzione anticipata mutuo	0,00%
Spese rilascio certificazione	€ 10,00
Spese cancellazione ipoteca	€ 0,00
Recupero spese per comunicazioni (escluse quelle previste dall'art. 118 TUB)	€ 10,00 invio postale € 0,00 posta elettronica
Invio comunicazioni variazioni unilaterali delle condizioni ex art. 118 D.Lgs. 385/93	€ 0,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento-spese di spedizione escluse) - Archivio cartaceo In House	€ 5,67
Spese per ricerca e copia (per singolo documento-spese di spedizione escluse) - Archivio cartaceo c/o Outsourcer	€ 2,75
Spese per ricerca e copia (per singolo documento-spese di spedizione escluse) - Archivio elettronico	€ 2,69
Spese aggiuntive rate in mora	€ 1,00
Spese per primo sollecito	€ 10,00
Spese per secondo sollecito	€ 10,00
Pagam. rata % su deb. residuo	0,00%

PREMIO ASSICURAZIONE INCENDIO	a carico del cliente
PREMIO ASSICURAZIONE INFORTUNI	a carico del cliente
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
BASE CALCOLO INTERESSI MORA	Capitale
TIPO PREAMMORTAMENTO	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
TIPO CALENDARIO PREAMMORTAM.	GIORNI COMMERCIALI / 360
ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE	
Spese assicurative	A seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente
Assicurazione facoltativa	€ 6.962,85 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
<p>Il costo dell'assicurazione sopra riportato è a premio unico ed è calcolato su un importo di € 100.000,00 per la durata di 10 anni, ad un lavoratore dipendente di età 47 anni. La polizza copre i rischi di decesso e invalidità totale e permanente. L'importo dell'assicurazione può subire variazioni in base alla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, ai rischi coperti ed alla tipologia di cliente.</p>	
Assicurazione obbligatoria	€ 150,48 Periodicità: Annuale
<p>Il costo dell'assicurazione sopra riportato è a premio annuo ed è calcolato su un importo di € 200.000,00 per la durata di 10 anni, ipotizzando un costo di ricostruzione di € 1.500,00 al mq.. La polizza obbligatoria copre i rischi di incendio, scoppio, caduta di aereo, fulmine e gas. L'importo dell'assicurazione può subire variazioni in base alla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, ai rischi coperti, alla categoria catastale dell'immobile ed alla tipologia di cliente</p>	
SERVIZI ACCESSORI	
<p>Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine, caduta di aereo, gas. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.</p> <p>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.</p>	
Polizze assicurative associate al finanziamento	
<p>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.</p>	
ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE 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.	
<p>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 delle Compagnie. In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le</p>	

modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.	
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Adempimenti notarili	a seconda della tariffa del notaio scelto dal cliente
Assicurazione immobile	a seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, di gradimento della Banca
Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Altro	
Tasso di mora	2 punti percentuali
TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	15 giorni
Disponibilità dell'importo	Data di erogazione
Altro	Non previsto

ALTRO

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza.

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Prodotti offerti dalla BCC
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Costo sostenuto
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Costo sostenuto

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 della richiesta.

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

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 0 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. 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 15 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 bcc@bccflumeri.it o bccflumeri@actalispec.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, 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
- 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 [in alternativa, se si tratta di leasing abitativo: "se il finanziamento è un leasing abitativo, può vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato"].

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può 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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	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.
Piano di ammortamento "tedesco"	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.
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. 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.