

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario MUTUO FONDIARIO FAMIGLIA A TASSO FISSO

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 fisso. La periodicità delle rate è mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto 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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 122.382,68 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 272.382,68 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,23010%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sottoindicato, durata di anni 20.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 375,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 513,28 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,89330%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sottoindicato, durata di anni 20.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 375,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 513,28 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 6.585,16 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	VENTI anni
Valute disponibili	Euro 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 fisso	6,25000%
---	----------

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata

Spese per la stipula del contratto	
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	mensile

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 per 100.000,00 euro di capitale
6,25000%	10	1.122,81 euro
6,25000%	15	857,50 euro
6,25000%	20	731,04 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispetto fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo.. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro

Servizi accessori	
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente, di 26 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 513,28 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 6.585,16 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attribuzione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
NON PREVISTA	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddittuale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari 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 il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile

Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio , per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.
--------------------------------	---

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di 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.

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'acquisto/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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario MUTUO FONDIARIO FAMIGLIA A TASSO VARIABILE CON CAP

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel.: 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 263.668,27 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 413.668,27 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 9,20670%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 10,26150%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 11.571,72 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Valute disponibili	Euro 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	MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,94600% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 5,25000%

Tasso Minimo	0,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo.
Tasso Massimo	8,25000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo e salire al di sopra del massimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	8,19600%

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

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/01/2025	+2,94600
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/12/2024	+3,12100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/11/2024	+3,27000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/10/2024	+3,50900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/09/2024	+3,64900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/08/2024	+3,67000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/07/2024	+3,69400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	03/06/2024	+3,88100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	02/05/2024	+3,90400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/04/2024	+3,90800
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/03/2024	+3,92300

MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/02/2024	+3,92200
--	------------	----------

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
8,19600%	10	1.223,66 euro	1.226,03 euro	1.137,74 euro
8,19600%	15	967,09 euro	969,90 euro	866,10 euro
8,19600%	20	848,83 euro	851,98 euro	736,22 euro
8,19600%	25	785,03 euro	788,46 euro	662,73 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispettivo fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente, di 26 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 11.571,72 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attribuzione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
NON PREVISTA	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddittuale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari 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 il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile
Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio, per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 Bancario Finanziario. 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 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di 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.

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'acquisto/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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario MUTUO FONDIARIO FAMIGLIA A TASSO VARIABILE

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel.: 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 244.876,27 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 394.876,27 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 8,64750%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 9,66400%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 11.571,72 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Valute disponibili	Euro 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	MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,94600% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 4,75000%

Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	7,69600%
---	----------

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

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/01/2025	+2,94600
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/12/2024	+3,12100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/11/2024	+3,27000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/10/2024	+3,50900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/09/2024	+3,64900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/08/2024	+3,67000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/07/2024	+3,69400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	03/06/2024	+3,88100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	02/05/2024	+3,90400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/04/2024	+3,90800
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/03/2024	+3,92300
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/02/2024	+3,92200

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
7,69600%	10	1.197,28 euro	1.285,59 euro	1.112,61 euro
7,69600%	15	938,27 euro	1.043,39 euro	839,13 euro
7,69600%	20	817,76 euro	935,88 euro	707,47 euro
7,69600%	25	751,96 euro	880,67 euro	632,32 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispetto fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente, di 26 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 11.571,72 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variatione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attribuzione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
NON PREVISTA	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddittuale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari 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 il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile
Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio , per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di 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.

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'acquisto/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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario MUTUO COMPRO RISTRUTTURO CASA A TASSO VARIABILE

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel.: 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 226.419,07 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 376.419,07 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 8,09160%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 9,07120%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 11.571,72 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Valute disponibili	Euro 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	MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,94600% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 4,25000%

Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	7,19600%
---	----------

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

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/01/2025	+2,94600
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/12/2024	+3,12100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/11/2024	+3,27000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/10/2024	+3,50900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/09/2024	+3,64900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/08/2024	+3,67000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/07/2024	+3,69400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	03/06/2024	+3,88100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	02/05/2024	+3,90400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/04/2024	+3,90800
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/03/2024	+3,92300
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/02/2024	+3,92200

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
7,19600%	10	1.171,22 euro	1.258,29 euro	1.087,79 euro
7,19600%	15	909,90 euro	1.013,21 euro	812,63 euro
7,19600%	20	787,24 euro	903,15 euro	679,33 euro
7,19600%	25	719,50 euro	845,78 euro	602,61 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispetto fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente, di 26 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 11.571,72 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attivazione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
NON PREVISTA	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddittuale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari 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 il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile
Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio , per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutolo a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 Bancario Finanziario. 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 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di 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.

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'acquisto/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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario INNOVA ESG RISTRUTTURAZIONE CASA PRIVATI TV

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

Il Mutuo Innova ESG - Privati rientra tra le iniziative della BCC dedicate alla sostenibilità ambientale, con l'obiettivo di agevolare la diffusione dell'utilizzo delle energie rinnovabili, di case ad alto risparmio energetico e di vetture a basso impatto ambientale.

In particolare il Mutuo Innova ESG - Privati è rivolto a consumatori che intendano realizzare interventi di ristrutturazione o di riqualificazione di edifici esistenti, con l'obiettivo di apportare benefici in termini di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale.

L'erogazione del finanziamento è subordinata alla presentazione, in fase di istruttoria e ai fini dell'erogazione delle eventuali tranches successive, della seguente documentazione: 1) Allegato 1 - Dichiarazione del richiedente di rispetto dei requisiti previsti da Tassonomia; 2) Dichiarazione di regolarità del cantiere; 3) Foto delle parti oggetto dell'intervento (eventuale); 4) Computo metrico timbrato e firmato con Allegato di riepilogo costi.

In seguito, sarà richiesta anche la consegna di apposita documentazione attestante il raggiungimento dei parametri di sostenibilità richiesti ed in particolare: 1) Raccolta delle evidenze tecniche di fine lavori; 2) Allegati di effettivo raggiungimento dei requisiti di tassonomia dichiarati negli allegati previsti in fase preliminare; 3) APE post redatta da un tecnico non coinvolto nei lavori, timbrata e firmata dallo stesso e con protocollo di avvenuta registrazione presso l'Ente di competenza; 4) Allegato 4 - Certificato di regolare esecuzione dei lavori; 5) Foto post intervento (eventuale); 6) Fatture degli interventi realizzati e relativi bonifici.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro
Costo totale del credito: 250.664,83 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 400.664,83 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 8,72010%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro e con un massimo di 7.500,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 11,52860%

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.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro e con un massimo di 7.500,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito e comunque non superiore a 500 mila euro
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".

Voci	Costi
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	EURIBOR MEDIA 6 MESI/360 amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,72200% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 4,00000%
Tasso Minimo	4,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	7,72200%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	EURIBOR MEDIA 6 MESI/360 amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,72200%
Spread	+ 4,00000%
Tasso Minimo	4,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	7,72200%

Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro e con un massimo di 7.500,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	0,00 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 "Il Sole 24 ORE")
--

Indice di riferimento	Data	Valore
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2024	+3,72200
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	02/01/2024	+3,94500
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2023	+3,81300
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/01/2023	+2,53400
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	02/07/2022	+0,13200
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2022	+0,13400
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/01/2022	-0,52900
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2021	-0,51500
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/01/2021	-0,51700
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2020	-0,20900
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/01/2020	-0,33800
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2019	-0,27900

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
7,72200%	10	1.198,64 euro	1.286,99 euro	1.113,91 euro
7,72200%	15	939,67 euro	1.044,85 euro	840,47 euro
7,72200%	20	819,22 euro	937,40 euro	708,86 euro
7,72200%	25	753,49 euro	882,27 euro	633,77 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispetto fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro.

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessorio/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente da almeno 12 mesi e con almeno 16 ore settimanali, di 36 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo.

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
---------------	---

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 15 giorni dalla richiesta.

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

Documentazione anagrafica	documento identificativo e codice fiscale in corso di validità del/dei richiedente/i e di eventuali garanti; certificato di residenza (o dichiarazione sostitutiva) del/dei richiedente/i; certificato dello Stato di Famiglia (o dichiarazione sostitutiva); certificato di stato civile e regime patrimoniale del/dei richiedente/i; dichiarazione di appartenenza a gruppo aziendale
Documentazione reddituale	dichiarazione dei redditi (Modello CUD, UNICO, 730) del/dei richiedente/i e copia delle ultime due buste paga del/dei richiedente/i e degli eventuali garanti; dichiarazione di esposizioni e affidamenti presso terzi; ultimo estratto conto corrente in essere presso altri istituti (se possibile); documentazione relativa ai redditi di partecipazione. La dichiarazione dei redditi deve essere corredata dalla ricevuta di invio all'Agenzia delle Entrate
Documentazione immobiliare	visure catastali aggiornate; perizia tecnica estimativa relativa al bene immobile posto a garanzia del credito immobiliare redatta da un tecnico di fiducia della banca; Per i mutui fondiari: titolo/i attestanti le proprietà immobiliari oggetto di ipoteca (contratto e/o compromesso di acquisto); licenza edilizia e/o DIA; computo metrico dei lavori
Giustificativi di spesa	(eventuale) documentazione comprovante la destinazione del finanziamento

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 Bancario Finanziario. 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 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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 Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario 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.

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'acquisto/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 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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario INNOVA ESG ACQUISTO CASA PRIVATI TV

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

Il Mutuo Innova ESG - Privati rientra tra le iniziative della BCC dedicate alla sostenibilità ambientale, con l'obiettivo di agevolare la diffusione dell'utilizzo delle energie rinnovabili, di case ad alto risparmio energetico e di vetture a basso impatto ambientale.

In particolare il Mutuo Innova ESG - Privati è rivolto a consumatori che intendano acquistare un immobile con elevata efficienza energetica, costruito con materiali sostenibili.

L'erogazione del finanziamento è subordinata alla presentazione, in fase di istruttoria e ai fini dell'erogazione delle eventuali tranches successive, della seguente documentazione: Attestato di Prestazione Energetica (APE); preliminare d'acquisto; ogni altra ulteriore documentazione necessaria ad attestare l'allineamento alla Tassonomia Europea (Reg. UE 2020/852).

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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 246.486,67 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 396.486,67 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 8,73250%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro e con un massimo di 7.500,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 11,60270%

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.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro e con un massimo di 7.500,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito e comunque non superiore a 500 mila euro
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Valute disponibili	Euro 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 commerciale

Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo variabile

Indice di riferimento	EURIBOR MEDIA 6 MESI/360 amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,72200% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 4,00000%
Tasso Minimo	4,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	7,72200%

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

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro e con un massimo di 7.500,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	0,00 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 "Il Sole 24 ORE")

Indice di riferimento	Data	Valore
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2024	+3,72200
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	02/01/2024	+3,94500
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2023	+3,81300
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/01/2023	+2,53400
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	02/07/2022	+0,13200
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2022	+0,13400
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/01/2022	-0,52900
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2021	-0,51500
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/01/2021	-0,51700

EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2020	-0,20900
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/01/2020	-0,33800
EURIBOR MEDIA 6 MESI/360	01/07/2019	-0,27900

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
7,72200%	10	1.198,64 euro	1.286,99 euro	1.113,91 euro
7,72200%	15	939,67 euro	1.044,85 euro	840,47 euro
7,72200%	20	819,22 euro	937,40 euro	708,86 euro
7,72200%	25	753,49 euro	882,27 euro	633,77 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispettivo fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro.

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente da almeno 12 mesi e con almeno 16 ore settimanali, di 36 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo.

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 15 giorni dalla richiesta.

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

Documentazione anagrafica	documento identificativo e codice fiscale in corso di validità del/dei richiedente/i e di eventuali garanti; certificato di residenza (o dichiarazione sostitutiva) del/dei richiedente/i; certificato dello Stato di Famiglia (o dichiarazione sostitutiva); certificato di stato civile e regime patrimoniale del/dei richiedente/i; dichiarazione di appartenenza a gruppo aziendale
Documentazione reddituale	dichiarazione dei redditi (Modello CUD, UNICO, 730) del/dei richiedente/i e copia delle ultime due buste paga del/dei richiedente/i e degli eventuali garanti; dichiarazione di esposizioni e affidamenti presso terzi; ultimo estratto conto corrente in essere presso altri istituti (se possibile); documentazione relativa ai redditi di partecipazione. La dichiarazione dei redditi deve essere corredata dalla ricevuta di invio all'Agenzia delle Entrate.
Documentazione immobiliare	visure catastali aggiornate; perizia tecnica estimativa relativa al bene immobile posto a garanzia del credito immobiliare redatta da un tecnico di fiducia della banca; Per i mutui fondiari: titolo/i attestanti le proprietà immobiliari oggetto di ipoteca (contratto e/o compromesso di acquisto); licenza edilizia e/o DIA; computo metrico dei lavori.
Giustificativi di spesa	(eventuale) documentazione comprovante la destinazione del finanziamento

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 Bancario Finanziario. 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 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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 Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario 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.

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'acquisto/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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

sotto forma di Mutuo Fondiario per acquisto Abitazione Principale con Garanzia Prioritaria Consap

Tasso BCE

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 212.055,07 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 362.055,07 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,65370%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,000000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,000000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 10,29940%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,000000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,000000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Valute disponibili	Euro 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	B.C.E. PUNTUALE amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,65000% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.

Spread	+ 3,15000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	6,80000%

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

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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
B.C.E. PUNTUALE	18/09/2024	+3,65000
B.C.E. PUNTUALE	12/06/2024	+4,25000
B.C.E. PUNTUALE	20/09/2023	+4,50000
B.C.E. PUNTUALE	02/08/2023	+4,25000
B.C.E. PUNTUALE	21/06/2023	+4,00000
B.C.E. PUNTUALE	22/03/2023	+3,50000
B.C.E. PUNTUALE	01/01/2023	+2,50000
B.C.E. PUNTUALE	27/07/2022	+0,50000
B.C.E. PUNTUALE	16/03/2016	+0,00000
B.C.E. PUNTUALE	04/09/2014	+0,05000
B.C.E. PUNTUALE	11/06/2014	+0,15000
B.C.E. PUNTUALE	13/11/2013	+0,25000

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
6,80000%	10	1.150,81 euro	1.236,90 euro	1.068,36 euro
6,80000%	15	887,76 euro	989,63 euro	791,97 euro
6,80000%	20	763,46 euro	877,59 euro	657,46 euro
6,80000%	25	694,23 euro	818,52 euro	579,58 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispetto fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente da almeno 12 mesi e con almeno 16 ore settimanali, di 36 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attribuzione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
NON PREVISTA	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddittuale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari 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 il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile
Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio , per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 Bancario Finanziario. 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 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un

accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di 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.

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'acquisto/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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

sotto forma di Mutuo Fondiario Mutuo a tasso variabile con CAP per acquisto Abitazione Principale con Garanzia Prioritaria Consap

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 204.618,47 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 354.618,47 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,41950%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 10,01920%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Valute disponibili	Euro 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	MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,94600% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.

Spread	+ 3,65000%
Tasso Minimo	0,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo.
Tasso Massimo	6,65000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo e salire al di sopra del massimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	6,59600%

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

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/01/2025	+2,94600
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/12/2024	+3,12100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/11/2024	+3,27000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/10/2024	+3,50900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/09/2024	+3,64900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/08/2024	+3,67000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/07/2024	+3,69400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	03/06/2024	+3,88100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	02/05/2024	+3,90400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/04/2024	+3,90800

MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/03/2024	+3,92300
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/02/2024	+3,92200

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
6,59600%	10	1.140,38 euro	1.142,65 euro	1.058,44 euro
6,59600%	15	876,47 euro	879,12 euro	781,45 euro
6,59600%	20	751,36 euro	754,31 euro	646,35 euro
6,59600%	25	681,37 euro	684,58 euro	567,90 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispettivo fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente da almeno 12 mesi e con almeno 16 ore settimanali, di 36 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attribuzione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
NON PREVISTA	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddituale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari 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 il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile
Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio , per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di 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.

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'acquisto/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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

sotto forma di Mutuo Fondiario Mutuo a tasso variabile per acquisto Abitazione Principale con Garanzia Prioritaria Consap

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 186.978,47 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 336.978,47 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,87120%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 9,37260%

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: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sotto indicato, durata di anni 30.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Valute disponibili	Euro 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	MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,94600% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.

Spread	+ 3,15000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	6,09600%

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

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/01/2025	+2,94600
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/12/2024	+3,12100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/11/2024	+3,27000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/10/2024	+3,50900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/09/2024	+3,64900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/08/2024	+3,67000
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/07/2024	+3,69400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	03/06/2024	+3,88100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	02/05/2024	+3,90400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/04/2024	+3,90800
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/03/2024	+3,92300
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/02/2024	+3,92200

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
6,09600%	10	1.115,05 euro	1.199,38 euro	1.034,35 euro
6,09600%	15	849,13 euro	948,39 euro	756,00 euro
6,09600%	20	722,09 euro	832,96 euro	619,54 euro
6,09600%	25	650,32 euro	770,93 euro	539,78 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispetto fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 120 mila euro

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente da almeno 12 mesi e con almeno 16 ore settimanali, di 36 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo.

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 612,47 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 28.506,83 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attribuzione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
NON PREVISTA	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddittuale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari 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 il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile
Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio , per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 Bancario Finanziario. 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 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un

accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di 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.

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'acquisto/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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

sotto forma di Mutuo Fondiario Mutuo a tasso fisso per acquisto Abitazione Principale con Garanzia Prioritaria Consap

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: bccnettuno@nettuno.bcc.it - PEC: bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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 fisso. La periodicità delle rate è mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto 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 fondiario, 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.bccnettuno.it>.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 150.000,00 euro

Costo totale del credito: 89.867,88 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 239.867,88 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,49300%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sottoindicato, durata di anni 20.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 513,28 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 6,10470%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Finanziamento di euro 150.000,00 al tasso sottoindicato, durata di anni 20.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro

Perizia tecnica: 500,00 euro

Imposta sostitutiva: 375,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 200,00 euro a carico del cliente

Oneri per mediazione: 4.500,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,50 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 1,50 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,50 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: POLIZZA I/S 513,28 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: POLIZZA V/D PUA 6.585,16 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	VENTI anni
Valute disponibili	Euro 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 fisso	4,65000%
---	----------

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro

Spese per la stipula del contratto	
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	0,133% dell'importo del finanziamento
Oneri per mediazione	3% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	mensile

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 per 100.000,00 euro di capitale
4,65000%	10	1.043,64 euro
4,65000%	15	772,74 euro
4,65000%	20	640,86 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.bccnettuno.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispetto fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: www.bccnettuno.it. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo.. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Bcc Assicurazioni FORMULA CASA E FAMIGLIA polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico anticipato calcolato per un immobile residenziale di 100 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 150 mila euro

Servizi accessori	
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	"FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso. Nell'esempio è stata calcolata ipotizzando un solo assicurato in polizza, lavoratore dipendente, di 26 anni di età e tenendo conto della durata del mutuo
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 513,28 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 6.585,16 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni 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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attribuzione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
NON PREVISTA	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddittuale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari 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 il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile

Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio , per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.
--------------------------------	---

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 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 mutuo. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail reclami@nettuno.bcc.it e PEC bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di 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.

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'acquisto/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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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.
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.



Dati del mediatore creditizio

Ragione Sociale: Facile.it Mediazione Creditizia S.p.A.

Sede Legale: Ex S strada Statale 131, km 10 - 09028 Sestu (CA)

Sede Operativa: Via Sannio, 3 - 20137 Milano (MI)

Sito Internet: www.facile.it - Numero di Telefono: 025555222 Email: servizioclienti@mutui.it

Codice Fiscale e Partita IVA n. 06158600962 - Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso OAM n° M201

Capitale Sociale: Euro 120.000 I.V.