



Informazioni sulla banca

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LEVERANO

PIAZZA ROMA 1 - 73045 - LEVERANO (LE)

Tel. : 0832925046 - Fax: 0832910266

Email: bccleverano@leverano.bcc.it - PEC: bccleverano@pec.it - Sito internet: <http://www.bccleverano.it>

Registro delle Imprese della CCIAA di LECCE n. 1803 - CCIA 46177

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4499.0.0 - cod. ABI 08603

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A1671

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti (FGD) e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti (FGO) del Credito Cooperativo.

Che cos'è il mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse è variabile. Le rate sono mensili.

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).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Per saperne di più: La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca <http://www.bccleverano.it> e presso tutte le filiali della Banca.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI

Sono finanziabili i programmi di RIPRISTINO DEI DANNI cagionati da calamità atmosferiche (nevicata gennaio 2017) alle imprese agricole che hanno sede nella zona di competenza della Banca. I danni devono essere certificati e quantificati da parte di un tecnico di fiducia della Banca.

Condizioni economiche

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 2,73300%

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di QUINDICI anni, con rata mensile, a tasso variabile del 2,38100%

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, il TAEG ha valore meramente indicativo.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca. Ai fini del calcolo del taeg sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria pari ad € 35 , un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria su immobile (incendio e scoppio, determinato su un valore dell'immobile pari ad € 200 mila e spese di perizia) . Tali stime si considerano rappresentative del tipo di contratto concretamente concluso.

Voci	Costi
Importo finanziato	100.000,00 euro
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	QUINDICI anni
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi massimi

Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	EURIBOR M3M BASE 365 media ultimo mese del trimestre precedente, rilevato a cura del Comitato di gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea, di norma pubblicato sui principali quotidiani economici. Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisione trimestrale con riferimento alle date 31.3 - 30.6 - 30.9 - 31.12 e il nuovo tasso decorrerà dal primo giorno del mese successivo.
Valore parametro di indicizzazione	-0,31900%
Spread	+ 2,70000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	2,38100%
Tasso di mora	2,00000 punti in più del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
Penale di mora	0,00001% dell'importo della rata non pagata, con un minimo di euro 5,00 e con un massimo di 5,00

Spese massime

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria (0,25%, min. euro 20 max euro 750,00)	250,00 euro
Perizia tecnica (Fido da 0 a euro 200.000 max euro 250,00)	250,00 €
PER I SOCI	
Fido da 0 a € 200.000 max € 250,00	
Fido da € 200.000 a € 400.000 max € 300,00	
Fido da € 400.000 a € 600.000 max € 350,00	
Fido maggiore di € 600.000 max € 600,00	
Visure ipocatastali	Rimborso spese sostenute
Visure crif	Rimborso spese sostenute
Perizia per certificazione e quantificazione dei danni	100,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	1,03 euro
- mediante SDD	1,03 EUR
- per cassa	1,03 EUR
Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	

- cataceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	2,58 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	(0,25%, min. euro 20 max euro 750,00)
Accollo mutuo (laddove la banca vi aderisca)	(0,25%, min. euro 20 max euro 750,00)
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Rinegoiazione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	1,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale/parziale

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 del parametro di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
EURIBOR M3M BASE 365	01/01/2017	-0,31900
EURIBOR M3M BASE 365	01/10/2016	-0,30500
EURIBOR M3M BASE 365	01/07/2016	-0,27000
EURIBOR M3M BASE 365	01/04/2016	-0,22800
EURIBOR M3M BASE 365	01/01/2016	-0,12700
EURIBOR M3M BASE 365	01/10/2015	-0,03700
EURIBOR M3M BASE 365	01/07/2015	-0,01400
EURIBOR M3M BASE 365	01/04/2015	+0,02900
EURIBOR M3M BASE 365	01/01/2015	+0,08200
EURIBOR M3M BASE 365	01/10/2014	+0,10600
EURIBOR M3M BASE 365	01/07/2014	+0,25500
EURIBOR M3M BASE 365	01/04/2014	+0,30700

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

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi
2,38100%	10	937,31 Euro	1.012,37 Euro	865,86 Euro
2,38100%	15	661,23 Euro	746,33 Euro	582,46 Euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui ipotecari, può essere consultato in filiale e sul sito internet (<http://www.bccleverano.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria	
POLIZZA SULL'IMMOBILE	
Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa obbligatoria. Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca.	

<p>POLIZZA ASSICURATIVA COLLETTIVA A FRONTE DEI RISCHI MORTE O INVALIDITÀ PERMANENTE PER INFORTUNIO</p> <p>Costo annuo imputato al mutuatario € 10,00 per n.ro anni durata finanziamento (da corrispondere in via anticipata) Finalità Rimborso del debito residuo in caso di premorienza ed in caso di invalidità permanente di grado pari o superiore al 65% dovuta ad infortunio.</p> <p>La compagnia di assicurazione procederà al pagamento di un indennizzo massimo di € 100.000 per singolo rapporto e con un massimale per il cumulo dei rapporti di € 150.000.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Compagnia Assicuratrice: Unipol Assicurazioni S.p.A. - Contraente: Banca - Assicurato: Mutuatario - Beneficiario: Banca
---	--

Altre spese da sostenere

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

Spese notarili	secondo la Tariffa notarile
Imposta di bollo sul contratto	come per legge
Tassa ipotecaria	35,00 euro
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	come per legge
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	rimborso della spesa effettivamente sostenuta
Perizia tecnica successiva alla perizia iniziale	secondo la tariffa del perito

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** appena dopo la stipula del contratto e la raccolta delle eventuali garanzie previste

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando il compenso omnnicomprensivo stabilito dal contratto. Il compenso omnnicomprensivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

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

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 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 LEVERANO - Piazza Roma, 1 - 73045 - LEVERANO (LE), mail bccleverano@leverano.bcc.it e PEC bccleverano@pec.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni 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.

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.

Legenda

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse 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.