



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 - CCIAA 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 del Credito Cooperativo; Fondo Nazionale di Garanzia. 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.

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. La periodicità delle rate è mensile.

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.

Il presente foglio informativo riguarda esclusivamente mutui non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca <http://www.bccleverano.it>.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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 PER L'ACCENSIONE DI UN MUTUO IPO EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E FOTOVOLTAICO CONDOMINI

E' un finanziamento rivolto a condomini, per affrontare le spese relative ai lavori di: realizzazione cappotto, impianto termico a pavimento e fotovoltaico, sostituzione di infissi e caldaia. Validità fino al 31 12 2021. È prevista una polizza assicurativa obbligatoria collettiva, per un Costo Annuo di euro 10, a fronte dei rischi morte accidentale o invalidità permanente per infortunio. Riguardo alle specificità della polizza si rimanda al documento Servizi Accessori polizze assicurative pubblicato nella sezione Servizi dei Prodotti Bcc di Leverano.

Condizioni economiche

Quanto puo' costare il mutuo ipotecario

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,09730%

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di QUINDICI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 2,76300%

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

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Durata 15 anni di cui uno in preammortamento; istrut euro 300; tasso ipot euro 35; polizza immobile euro 100 annui; polizza collettiva euro 10 annui riscossa in un'unica soluzione anticipatamente; perizia euro 300; imposta sost. euro 250; incasso rata euro 1,03; visure crif e ipocatastali euro 119,72.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	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 preammortamento nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	Euribor media 3 mesi base 360
Valore parametro di indicizzazione	-0,53700%
Spread	+ 3,30000%
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	2,76300%
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	Euribor media 3 mesi base 360
Valore parametro di indicizzazione	-0,53700%
Spread	+ 3,30000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	2,76300%
Tasso di mora	2,00000 punti in piu' 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	0,30000% dell'importo finanziato, con un minimo di 35,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro
Perizia tecnica	Come da tabelle sotto riportate
PER I NON SOCI: Fido da 0 a € 200.000 max € 300,00 Fido da € 200.000 a € 400.000 max € 350,00 Fido da € 400.000 a € 600.000 max € 400,00 Fido maggiore di € 600.000 max € 650,00 Per le erogazioni a stato avanzamento lavori, in aggiunta al costo della perizia iniziale è prevista una spesa di € 50.00 per ogni s.a.l. richiesto.	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 Per le erogazioni a stato avanzamento lavori, in aggiunta al costo della perizia iniziale è prevista una spesa di € 50.00 per ogni s.a.l. richiesto.
Visure ipocatastali	Rimborso spese sostenute
Visure crif	Rimborso spese sostenute

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	1,03 euro
- mediante SDD	1,03 euro
- per cassa	1,03 euro
Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza	

- cartaceo - in formato elettronico	0,00 euro Gratuito
Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	0,00 euro Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	Recupero spese postali
Spese per comunicazioni periodiche - cartaceo - in formato elettronico	2,58 euro Gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	2,58 eur oltre spese postali
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	2,58 eur oltre spese postali
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	Uguale spese istruttoria
Accollo mutuo	Uguale spese istruttoria
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	1,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale
Spese per la decurtazione del mutuo in corso di ammortamento	1,00 %
Spese per richiesta documentazione	Da quantificare all'atto della richiesta in proporzione ai costi effettivamente sostenuti dalla banca. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo

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 media 3 mesi base 360	01/01/2021	-0,53700
Euribor media 3 mesi base 360	01/10/2020	-0,49000
Euribor media 3 mesi base 360	01/07/2020	-0,36500
Euribor media 3 mesi base 360	01/04/2020	-0,42300
Euribor media 3 mesi base 360	01/01/2020	-0,39600
Euribor media 3 mesi base 360	01/10/2019	-0,41900
Euribor media 3 mesi base 360	01/07/2019	-0,32700
Euribor media 3 mesi base 360	01/04/2019	-0,30900
Euribor media 3 mesi base 360	22/03/2019	-0,31300

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
2,76300%	10	954,85 euro	1.030,98 euro	882,36 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

Polizze assicurative obbligatorie	
-----------------------------------	--

<p style="text-align: center;">POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA SULL'IMMOBILE</p> <p>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>	
<p style="text-align: center;">POLIZZA ASSICURATIVA COLLETTIVA A FRONTE DEI RISCHI MORTE ACCIDENTALE O INVALIDITÀ PERMANENTE PER INFORTUNIO*</p> <p><i>Costo annuo imputato al mutuatario: € 10,00 per n.ro anni durata finanziamento (da corrispondere in via anticipata)</i></p> <p><i>Finalità: rimborso del debito residuo in caso di premorienza per evento accidentale ed in caso di invalidità permanente di grado pari o superiore al 65% dovuta ad infortunio. 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.</i></p> <p><i>* Sono considerati accidentali gli eventi dovuti a causa fortuita, violenta ed esterna che producano lesioni corporali, obiettivamente constatabili, le quali abbiano a conseguenza la morte o l'invalidità permanente.</i></p>	<p>Compagnia assicuratrice: UNIPOL ASSICURAZIONI S.p.A.</p> <p>Contraente: BANCA</p> <p>Assicurato: MUTUATARIO</p> <p>Beneficiario: BANCA</p>

Altre spese da sostenere

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

Perizia tecnica	Secondo la tariffa del perito incaricato
Imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta di bollo sul contratto	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta di registro	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Tassa ipotecaria	35,00 euro
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	Rimborso della spesa effettivamente sostenuta

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta 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 con un preavviso di almeno XX giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 1,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale.

Il compenso omnicomprendente 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.

Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che - incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

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 dovuto 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 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.

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.

Legenda

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.
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 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.