

## MUTUI

### MUTUI NON CONSUMATORI IPOTECARI E FONDIARI

### MUTUI IPOTECARI IMPRESE TASSO FISSO (Edizione del 02/01/2018)

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e Forma Giuridica: Banca di Credito Peloritano S.p.A.

Sede Legale e Direzione Generale: 98122 Messina [ME] – Via Oratorio San Francesco, 2

Capitale sociale al 31.12.2016: Euro 11.895.000,00 (i.v.)

Codice Fiscale e Partita IVA: 03104290832

Indirizzo Internet: [www.bcpme.it](http://www.bcpme.it)

Indirizzo mail: [credito.peloritano@bcpme.it](mailto:credito.peloritano@bcpme.it)

Numero telefono: 090 6012022

Numero fax: 090 6409739

Nr. Iscrizione Albo Banche presso Banca d'Italia: 5740

Iscrizione Registro Imprese di Messina: 218497

#### CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

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

#### Mutuo ipotecario con garanzia da Consorzio Fidi

È un finanziamento a medio/lungo termine riservato esclusivamente ad imprese e concesso sulla base di specifiche convenzioni appositamente sottoscritte tra la Banca e i diversi consorzi di garanzia collettiva (Confidi). Ferme restando le caratteristiche tipiche del mutuo ipotecario, per accedere a questa forma di finanziamento è obbligatorio che l'impresa finanziata sia già associata o iscritta al Confidi. Il consorzio di garanzia convenzionato con la Banca garantisce parzialmente l'affidamento concesso e richiede all'impresa finanziata il pagamento di una commissione di affidamento e/o di istruttoria.

La concessione del finanziamento rimane sempre subordinata all'insindacabile giudizio della Banca e al rilascio della garanzia Confidi.

#### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

##### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

##### Rischi specifici legati alla tipologia del contratto

Poiché il finanziamento è a tasso fisso e non si può beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso, esiste un generico rischio di tasso di interesse.

##### A chi si rivolge:

È rivolto esclusivamente a clienti "non consumatori" (imprese individuali o società), che intendono acquistare, ristrutturare o costruire un immobile o acquistare impianti e macchinari.

##### Per saperne di più:

la "Guida pratica al mutuo", che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) sul sito della banca [www.bcpme.it](http://www.bcpme.it) e presso tutte le Filiali della banca.

#### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

##### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) sotto indicato è stato calcolato su un capitale di Euro 100.000,00, ai tassi evidenziati nell'apposito riquadro "ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO", tenendo conto delle spese relative a commissioni di istruttoria (1,00% del capitale finanziato) e imposta sostitutiva (0,25% del capitale finanziato) trattenute all'erogazione, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato, calcolate forfettariamente per un importo di 500,00 euro e le spese di perizia, calcolate forfettariamente per un importo di 250,00 euro. Il calcolo è effettuato ipotizzando uno spread pari al 5%.

Durata 10 anni: **TAEG 6,53%** TAN: 6,06%

Durata 15 anni: **TAEG 6,77%** TAN: 6,44%

Il TAEG resta valido fino all'aggiornamento del parametro di riferimento.

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

| VOCI   |   | COSTI   |   |
|--|---|---|---|
| Importo massimo finanziabile   |   | Non superiore al 80% del valore dell'immobile da concedere in ipoteca, accertato dal perito   |   |
| Durata   |   | - per l'ammortamento: massimo 15 anni;<br>- per il preammortamento: massimo 12 mesi.  |   |
| <b>TASSI</b>   | Tasso di interesse nominale annuo         | Tasso fisso (pari al parametro di riferimento + spread)<br>Durata 10 anni: Tasso 5,89% - TAN 6,06%<br>Durata 15 anni: Tasso 6,25% - TAN 6,44%   |   |
|  | Parametro di riferimento                  | IRS pari durata del mutuo, riferito all'ultimo giorno del mese precedente la data di stipula  |   |
|  | Spread                                    | 5%  |   |
|  | Tasso di interesse di preammortamento     | Lo stesso previsto per l'ammortamento, salvo diversa pattuizione  |   |
|  | Tasso di mora                             | Nel caso in cui il pagamento delle rate sia effettuato dopo il 5° giorno lavorativo successivo alla scadenza, saranno applicati interessi di mora nella misura di un punto in più del tasso contrattuale, calcolato per i giorni di effettivo ritardo.<br>In ogni caso, il tasso di mora non può superare il "tasso soglia di usura" vigente al momento della stipula del contratto |   |
| In relazione alle modalità di calcolo e liquidazione degli interessi, la Banca si adegua alle disposizioni di cui all'art. 120 comma 2 del TUB ed alle delibere di attuazione del CICR tempo per tempo vigenti |   |   |   |
| <b>SPESE</b>   | <b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b> | Istruttoria   | 1,00% con un minimo di Euro 600,00  |
|  |   | Garanzia Confidi  | Per i costi connessi alla garanzia e per le condizioni di rilascio della stessa è necessario rivolgersi al Consorzio Fidi di competenza   |
|  |   | Perizia tecnica   | A carico del cliente  |
|  |   | Spese notarili  | A carico del cliente  |
|  |   | Imposta sostitutiva   | 0,25% oppure 2,00% (per acquisto/ ristrutturazione/costruzione di abitazioni e pertinenze che non godono delle agevolazioni previste per la prima casa) del capitale finanziato |
|  | <b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b> | Gestione pratica  | Nessuna   |
|  |   | Incasso Rata  | - addebito su conto BCP: Euro 0,00<br>- tramite SEPA SDD : 1,50 Euro a rata<br>- pagamento per cassa: Euro 2,00   |
|  |   | Invio comunicazioni   | In modalità elettronica: Euro 0,00<br>In modalità cartacea: Euro 1,50 per documento   |
|  |   | Commissione estinzione anticipata   | 3,00% del capitale residuo  |
|  |   | Variazione/restrizione ipoteca  | Euro 100,00   |
|  |   | Accollo mutuo   | Euro 100,00   |
|  |   | Sospensione pagamento rate  | Nessuna   |
|  |   | Recupero spese per invio sollecito pagamento rate   | Euro 2,60 per ciascun sollecito + spese postali   |
|  | Spese per certificazione interessi        | Euro 15,00  |   |
|  | <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>              | Tipo di ammortamento  | Progressivo "francese"  |
| Tipologia di rata  |   | Rata costante   |   |
| Periodicità delle rate   |   | Mensile, Trimestrale, Semestrale  |   |
| <b>ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO</b>   |   |   |   |
| VALORE TASSO (%)   |   | DATA  |   |
| IRS 10 anni: 0,89<br>IRS 15 anni: 1,25   |   | 02/01/2018  |   |
| IRS 10 anni: 0,84<br>IRS 15 anni: 1,22   |   | 01/12/2017  |   |
| IRS 10 anni: 0,87<br>IRS 15 anni: 1,28   |   | 02/11/2017  |   |

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

| CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO RATA |                                 |  |
|---|---------------------------------|--|
| Tasso d'interesse applicato               | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale |
| 5,89% (TAN 6,06%)                         | 10                              | Euro 1.104,69  |
| 6,25% (TAN 6,44%)                         | 15                              | Euro 857,43  |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito della Banca [www.bcpme.it](http://www.bcpme.it)

Garanzia Confidi Per i costi connessi alla garanzia e per le condizioni di rilascio della stessa è necessario rivolgersi al Confidi di competenza

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

|  |   |
|--|---|
| Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi |   |
| Perizia tecnica  | Costi sostenuti direttamente dal Cliente. La perizia viene effettuata da tecnico di fiducia della banca.  |
| Adempimenti notarili/Tasse ipotecarie  | Costi sostenuti direttamente dal Cliente, che sceglie Notaio di sua fiducia   |
| Assicurazione immobile   | <p>Il Cliente è tenuto ad assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine, l'immobile su cui è iscritta ipoteca, per tutta la durata del finanziamento.</p> <p>La polizza, di durata pari a quella dell'affidamento, deve prevedere le seguenti coperture per i casi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- danni materiali causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, trombe d'aria ed uragani, atti dolosi eventi sociopolitici, ricorso terzi da incendio, responsabilità civile della vita privata, caduta aeromobili (loro parti o cose trasportate), urto di veicoli, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, onda sonora.</li> <li>- danni materiali e diretti al fabbricato assicurato come conseguenza degli eventi di cui sopra, causati da sviluppo fumi, gas, vapori; mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica; mancato o anormale funzionamento di impianti elettronici, idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento d'aria; colaggio o fuoriuscita di liquidi; guasti per impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro.</li> </ul> <p>L'importo assicurato deve essere pari al valore di perizia dell'immobile comunicato dalla Banca al cliente, che corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente all'eventuale costo da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.</p> <p>La polizza, sottoscritta con primaria Compagnia di assicurazione scelta dal Cliente, dovrà essere vincolata a favore della Banca, in relazione all'operazione di finanziamento sottostante (allo scopo di far conseguire alla Banca il diritto di percepire direttamente dall'Assicuratore l'indennità da questi dovuta nel caso si verifichi un sinistro sull'immobile).</p> |

#### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

##### Estinzione anticipata

Il cliente può, in qualsiasi momento estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento. In caso di rimborso anticipato parziale si riduce l'importo delle rate successive, fermo restando il numero e la scadenza delle stesse, dopodiché gli interessi saranno conteggiati soltanto sul capitale residuo. In caso di rimborso anticipato totale, il mutuatario ha diritto a una riduzione del costo totale del mutuo, pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto.

Nei limiti consentiti dalla legge, e se convenuto, sulla quota di capitale rimborsata prima della scadenza contrattuale originaria, alla banca spetta un compenso (penale) per estinzione anticipata.

##### Portabilità del mutuo

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

La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è una persona fisica o una micro-impresa.

##### Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui il cliente ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura del rapporto.

### Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento, tramite una richiesta scritta inviata:

- con Raccomandata all'indirizzo: Banca di Credito Peloritano S.p.A. Ufficio Reclami Via Oratorio San Francesco 2, 98122 Messina
- per posta elettronica: ufficio.reclami@bcpcme.it, bcp.reclami@pec.it
- a mezzo fax al numero 090-6409739,

oppure consegnato alla dipendenza della Banca presso cui viene intrattenuto il rapporto (che provvede a rilasciare ricevuta).

Il cliente, qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla Banca), può:

- presentare un ricorso all' Arbitro Bancario Finanziario (ABF) secondo le condizioni e le procedure definite nel relativo regolamento disponibile presso le Filiali della Banca, oppure disponibile sul sito internet [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it).

ovvero

- attivare il procedimento di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR" con sede in Roma, Via delle Botteghe Oscure n. 54 (telefono 06 674821 - Fax 06 67482250 – e-mail: [associazione@conciliatorebancario.it](mailto:associazione@conciliatorebancario.it)), in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca sia dal Cliente e, se quest'ultimo riveste la qualifica di "Consumatore", la conciliazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del Cliente stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) e presso tutte le Filiali della Banca.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti costituisce tentativo di conciliazione e quindi – in quanto stabilito dalla legge - condizione di procedibilità della successiva azione davanti all'Autorità Giudiziaria.

Maggiori indicazioni sono contenute nella guida pratica "Conoscere l'Arbitro Bancario Finanziario e capire come tutelare i propri diritti" che è a disposizione della clientela presso le Filiali della Banca e/o sul sito internet dell'ABF.

### LEGENDA

| Descrizione                          | Valore  |
|--------------------------------------|---|
| Accollo                              | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.  |
| Ammortamento                         | Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.  |
| Imposta sostitutiva                  | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.   |
| Interessi di mora                    | Interessi dovuti per il periodo di ritardato pagamento delle rate.  |
| 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 all'erogazione del mutuo  |
| Microimpresa                         | Impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro  |
| Parametro di riferimento             | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse  |
| Perizia                              | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.   |
| Piano di ammortamento                | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.  |
| Piano di ammortamento "francese"     | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.  |
| Preammortamento                      | Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi  |
| Quota capitale                       | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito   |
| Quota interessi                      | Quota della rata costituita dagli interessi maturati  |
| Rata                                 | Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato) e una quota interessi (quota di interessi dovuta alla banca per il mutuo).  |
| Spese di istruttoria                 | Spese per l'analisi di concedibilità  |
| Spese di perizia                     | Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia   |
| Spread                               | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento (in caso di tasso fisso) o di indicizzazione (in caso di tasso variabile)   |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notariali   |
| Tasso Annuo Nominale (TAN)           | Il TAN è il tasso di interesse, espresso in percentuale e su base annua, applicato dagli istituti finanziari all'importo lordo del finanziamento. Viene utilizzato per calcolare, a partire dall'ammontare finanziato e dalla durata del prestito, la quota interesse che il Debitore dovrà corrispondere al Finanziatore e che, sommata alla quota capitale, andrà a determinare la rata di rimborso. Nel computo del TAN non entrano oneri accessori, spese e imposte |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 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, e quindi vietato, bisogna aggiungere, ai sensi dell'art. 2 della L. 108/96 e del D.L. 70/2011, ai tassi medi rilevati, aumentati di un quarto, un margine di ulteriori 4 punti percentuali: la differenza tra la soglia e il tasso medio non può superare gli otto punti percentuali.  |
| Tasso IRS                             | Interest Rate Swap: l'IRS, tasso rilevato giornalmente dalla FBE (Federazione Bancaria Europea) e pubblicato su "Il Sole 24 Ore", è la media ponderata delle quotazioni alle quali le Banche dell'Unione Europea realizzano operazioni di Interest Rate Swap (contratto con il quale due parti si scambiano, per un determinato periodo, flussi di interessi periodici di differente natura (in quanto calcolati uno a tasso fisso ed uno a tasso variabile) relativi ad un capitale convenzionale di riferimento. |
| Tasso Fisso                           | Il tasso di interesse non varia per tutta la durata del finanziamento.   |