

## MUTUI

### MUTUI NON CONSUMATORI IPOTECARI E FONDIARI

### MUTUI IPOTECARI IMPRESE TASSO VARIABILE (Edizione del 01/06/2017)

#### 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 31.12.2015: 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.

#### 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 del contratto

La variabilità del tasso e la probabilità di un suo aumento nel corso della vita del mutuo con conseguente aumento dell'importo della rata

##### 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 6%.

Durata 10 anni: **TAEG 6,25%** TAN: 5,90%

Durata 15 anni: **TAEG 6,15%** TAN: 5,90%

Trattandosi di tassi variabili il tasso di interesse utilizzato nell'esempio ed il relativo TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato, rispetto a quello iniziale, per tutta la durata del contratto.

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

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

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; - per il preammortamento: massimo 12 mesi.	
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile (pari al parametro di indicizzazione + spread) Il tasso applicato al contratto non sarà comunque mai inferiore al Tasso Minimo (come di seguito indicato) Tasso 5,747% - TAN 5,90%	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi base 365, media mensile riferita al mese precedente la data di stipula	
	Spread	6%	
	Tasso minimo	3,00%	
	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. 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
		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 - tramite SEPA SDD : 1,50 Euro a rata - pagamento per cassa: Euro 2,00
		Invio comunicazioni	In modalità elettronica: Euro 0,00 In modalità cartacea: Euro 0,20 per foglio stampato, più recupero delle spese postali sostenute, sulla base delle tabelle applicate da Poste Italiane
		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
Tipologia di rata	La rata varia quando viene aggiornato il valore del parametro di indicizzazione, riferito al mese precedente la data scadenza della rata		
Periodicità delle rate	Mensile, Trimestrale, Semestrale		
ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO			
VALORE EURIBOR 6M/365 (%)		DATA	
-0,253		01/06/2017	
-0,248		02/05/2017	
-0,244		01/04/2017	

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

<b>CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO RATA</b>		
Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale
5,747% (TAN 5,90%)	10	Euro 1.097,55
5,747% (TAN 5,90%)	15	Euro 830,25

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)

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE</b>	
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; mancata 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@bcpmc.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 indicizzazione	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 notarili

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 prestatato) e il capitale prestatato
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 EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate: l'Euribor è il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee. La rilevazione dell'Euribor avviene tutti i giorni lavorativi. L'Euribor viene pubblicato tutti i giorni alle ore 11 dall'Euribor Panel Steering Committee. La rilevazione giornaliera della media mensile viene riportata sul quotidiano <i>IlSole24Ore</i> e su internet sul sito <a href="http://www.euribor.org">www.euribor.org</a> e <a href="http://www.ilssole24ore.com">www.ilssole24ore.com</a> .
Tasso Variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.