

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO IPOTECARIO A TASSO BCE

Decorrenza 01/03/2017

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca di Credito Peloritano S.p.A.  
Sede Legale e Direzione Generale: Via Oratorio San Francesco, 2 – 98122 Messina (ME)  
Tel. 090/6012022 ♦ Fax 090/6409739  
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)  
E-mail: [credito.peloritano@bcpme.it](mailto:credito.peloritano@bcpme.it) ♦ Pec: [creditopeloritano@pec.it](mailto:creditopeloritano@pec.it)  
Codice ABI 03426.4 ♦ P. IVA e C.F. 03104290832 - R.E.A. di Messina al n. 218497  
Nr. Iscrizione Albo Banche presso Banca d'Italia: 5740 - Iscrizione Registro Imprese di Messina: 218497  
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5740 • Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Naz. 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".

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

#### 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 parametri di indicizzazione 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 dall'incremento del parametro di indicizzazione 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.

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.bcpme.it](http://www.bcpme.it).

#### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

##### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito:** Euro.100.000,00  
**Costo totale del credito:** Euro 43.344,00  
**Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 143.344,00  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,28%

Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) sopra riportato è stato calcolato considerando le voci di costo riepilogate nella tabella appresso riportata:

MUTUO IPOTECARIO A TASSO BCE	
Importo	Euro 100.000,00
Durata	15 anni
Tasso	5% (pari al parametro BCE DEL 16/03/2016 maggiorato di uno spread pari a 5 p.p.)
Commissioni di istruttoria	Euro 500,00 (0,50% del capitale finanziato)
Imposta Sostitutiva	Euro 250,00 (0,25% del capitale finanziato)
Spese fisse di perizia	Euro 250,00
Commissioni di incasso rata	Euro 0,00 (addebito su c/c BCP)

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 del parametro di indicizzazione.

		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.
		Garanzie accettate	Ipoteca sull'immobile Sull'immobile oggetto del finanziamento, che deve essere ubicato nel territorio nazionale, è necessario effettuare una specifica valutazione che deve essere redatta da periti indipendenti convenzionati con la banca, dotati di adeguata professionalità e nel rispetto della normativa vigente. I relativi costi, a carico del cliente, sono riportati nella sezione "Spese". La Banca si riserva di acquisire ulteriori garanzie reali e/o personali.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso variabile Il tasso è pari al parametro di indicizzazione (Tasso BCE) maggiorato dello spread contrattuale; alla data del presente documento: 5% Il tasso effettivo del mutuo verrà calcolato al momento della stipula.
	Parametro di indicizzazione		Tasso BCE tempo per tempo in vigore
	Spread		5%
	Tasso di interesse di preammortamento		Lo stesso previsto per l'ammortamento, salvo diversa pattuizione
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0,50% con un minimo di Euro 400,00 ed un massimo di Euro 2.500,00
		Perizia tecnica	- Euro 250,00 per singola unità immobiliare ubicata nel comune in cui ha sede la filiale. - Euro 350,00 per singola unità immobiliare ubicata fuori dal comune in cui ha sede la filiale. Le spese sostenute per la perizia tecnica sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, sono a carico del cliente che si impegna a rimborsarle alla Banca anche nel caso che l'operazione richiesta non venga per qualunque motivo perfezionata. Le fatture emesse dai professionisti dovranno sempre essere intestate alla Banca la quale provvederà a recuperare i relativi importi con addebito sul c/c del cliente mutuatario o, in mancanza, a trattenerli al momento dell'erogazione.
		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
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	Non prevista
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	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese"
	Tipologia di rata		Rata costante
	Periodicità delle rate		Mensile, Trimestrale, Semestrale

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

<b>CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO RATA (con parametro di riferimento Euribor)</b>				
Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5%	10	Euro 1.060,66	Euro 1.142,24	Euro 982,71
5%	15	Euro 790,80	Euro 885,91	Euro 701,90

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

#### **SERVIZI ACCESSORI**

Non sono previsti servizi accessori.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

Tasso di mora	Maggiorazione di 1 punto percentuale del tasso nominale annuo contrattuale convenuto; non potrà comunque superare quanto stabilito dalla legge 108/1996 in materia di usura.
Sospensione pagamento rate	Non previsto
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
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>
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente
Variazione/Restrizione ipoteca	Euro 100,00
Accollo finanziamento	Euro 100,00
Recupero spese per invio sollecito pagamento rate	Euro 2,60 per ciascun sollecito + spese postali
Spese per certificazione interessi	Euro 15,00

#### **TEMPI DI EROGAZIONE**

##### **Durata dell'istruttoria**

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

##### **Disponibilità dell'importo**

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma, tempo entro il quale il cliente deve consegnare la documentazione dovuta, è di 20 giorni.

## 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.**

Copia del documento d'identità (carta d'identità, patente, passaporto), dei richiedenti e di eventuali garanti
Copia della tessera sanitaria o codice fiscale, dei richiedenti e di eventuali garanti
Ultimi 2 modelli dichiarazione dei redditi dei richiedenti e di eventuali garanti
Ultime 2 buste paga/cedolini pensione (per lavoratori dipendenti)

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 5 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.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, 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

Dal momento in cui il cliente ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, o nel caso di pagamento del finanziamento a naturale scadenza, la Banca provvede immediatamente alla chiusura del rapporto.

### Reclami

I reclami vanno inviati al finanziatore (Banca di Credito Peloritano S.p.A. Ufficio Reclami - Via Oratorio San Francesco 2, 98122 Messina o all'indirizzo e-mail: [ufficio.reclami@bcpme.it](mailto:ufficio.reclami@bcpme.it) o all'indirizzo pec: [bcp.reclami@pec.it](mailto:bcp.reclami@pec.it)), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Per attivare il procedimento di conciliazione è possibile rivolgersi all'ADR-Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie, 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), sito internet sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)).

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.

## 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.

## 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.
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

Operazioni su ipoteca	<p><b>Restrizione:</b> possibilità di liberare una o più unità immobiliari date a garanzia in precedenza, pur mantenendo la sussistenza del finanziamento originario.</p> <p><b>Riduzione:</b> diminuzione della somma ipotecaria iscritta alla stipula del finanziamento per il decorrere dei pagamenti effettuati e il decremento del debito.</p>
Parametro di indicizzazione ( per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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).
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del 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)
Surrogazione	
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 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)	<p>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario.</p> <p>Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.</p>
Tasso BCE	E' il Tasso Ufficiale di Riferimento fissato dalla Banca Centrale Europea (BCE) e viene applicato durante le operazioni di rifinanziamento nei confronti del sistema bancario e finanziario.
Tasso EURIBOR	<p>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.</p> <p>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>.</p>
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.
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.