

## Foglio informativo relativo al MUTUO FONDIARIO - Tasso Fisso

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sulla banca

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI - TERRA DI BARI - Società Coop.**

Corso Garibaldi n.49/51 - 70027 - Palo del Colle (BA)

Tel. : 080 9912111 - Fax: 080 628609

Sito web: [www.bccdegliulivi.it](http://www.bccdegliulivi.it) - Email: [bccdegliulivi@degliulivi.bcc.it](mailto:bccdegliulivi@degliulivi.bcc.it) - PEC: 08988.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bari n. 00274050723

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.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 866.4.0, Cod. ABI: 90700

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159994

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

### Che cos'è il mutuo fondiario

Il mutuo fondiario 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 fisso. 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.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti della metà.

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 [www.bccdegliulivi.it](http://www.bccdegliulivi.it).

### 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 di contratto

Il contratto 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 fondiario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui il 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](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [www.bccdegliulivi.it](http://www.bccdegliulivi.it) e presso tutte le filiali della Banca.

### Condizioni economiche

#### Quanto può costare il mutuo fondiario

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,31090%**

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 5,75000%*

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 notari.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima, rappresentative del contratto in oggetto. Tale modalità di calcolo tiene conto dei costi relativi alla perizia tecnica (250,00 euro) e al premio di polizza assicurativa incendio e scoppio (250,00 euro).

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,48380%**

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 5,75000%*

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 salvo polizze assicurative che, in questo indicatore di costo, sono incluse.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Tale modalità di calcolo tiene conto dei relativi costi: perizia tecnica (250 euro), premio poliz.ass.incendio-scoppio (250 euro) e premio unico poliz.ass.facoltativa FORMULA MUTUO AL SICURO (10.548 euro) in capo a un soggetto 30enne a copertura rischio morte-invalidità totale perm. da infortunio.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	TRENTA anni
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi massimi	
Tasso di preammortamento nominale annuo fisso	5,75000%
Tasso di interesse nominale annuo fisso	5,75000%
Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo

#### Spese massime

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria (*) *In caso di rinuncia e di archiviazione della pratica, prima che sia avvenuta la stipula del contratto, l'importo relativo è dovuto in misura pari al 75%	2,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 450,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge
Spese perizia tecnica	<b>Residenziale</b> Fino a 9 immobili principali: min 250 € - max 430 € Oltre 9 immobili principali: a preventivo <b>Commerciale</b> Fino a 5.000 mq: min 300 € - max 650 € Oltre 5.000 mq: a preventivo <b>Ricettivo/dep./mag./Altro</b> Fino a 5.000 mq: min 300 € - max 710 € Oltre 5.000 mq: a preventivo <b>Mutui Edilizi</b> Retail: 1° sopralluogo 250 €; SAL successivi 200 € Corporate (fino a 5.000 mq e imm. Residenziali da 4 a 9): 1° sopralluogo min 460 € - max 600 €; SAL successivi min 300 € - max 340 € Corporate (oltre 5.000 mq e imm. Residenziali > 9): 1° sopralluogo e SAL successivi a preventivo <b>Terreni</b> Agricoli: min 150 € - max 350 € Edificabili: Fino a 5.000 mc: min 310 € - max 410 € - Oltre 5.000 mc: a preventivo

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	3,00 euro
- mediante SDD	3,00 euro
- per cassa	3,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza	
- cartaceo	3,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	2,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	6,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche - cartaceo - in formato elettronico	3,00 euro Gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	3,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	6,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 20,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	1.000,00 euro
Rinnovazione ipoteca	500,00 euro
Spese per cancellazioni ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	50,00 euro
Accollo mutuo	300,00 euro
Rinegoziazione mutuo	200,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	200,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,000000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,000000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale
Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.	

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	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	mensile

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 per 100.000,00 euro di capitale
5,75000%	10	1.097,90 euro
5,75000%	15	830,62 euro
5,75000%	20	702,31 euro
5,75000%	25	629,34 euro

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

Servizi accessori	
<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p> <p><i>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. Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente foglio informativo. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultima.</i></p>	<p>BCCPROFABBRICATO - premio unico. Prodotto offerto da BCC Assicurazioni SpA a copertura dei rischi di incendio, fulmine, scoppio, caduta aeromobili.</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p> <p><b>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</b></p> <p><i>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente foglio informativo il cliente può consultare i rispettivi documenti informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.</i></p>	<p>FORMULA MUTUO AL SICURO 1.0 con premio unico. Prodotto offerto da BCC Assicurazioni S.p.A. a copertura dei rischi di morte, invalidità totale permanente da infortunio o da malattia (pari o superiore al 60%), perdita di impiego.</p>

**Altre spese da sostenere**

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

Imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Spese perizia tecnica	<b>Residenziale</b> Fino a 9 immobili principali: min 250 € - max 430 € Oltre 9 immobili principali: a preventivo <b>Commerciale</b> Fino a 5.000 mq: min 300 € - max 650 € Oltre 5.000 mq: a preventivo <b>Ricettivo/dep./mag./Altro</b> Fino a 5.000 mq: min 300 € - max 710 € Oltre 5.000 mq: a preventivo <b>Mutui Edilizi</b> Retail: 1° sopralluogo 250 €; SAL successivi 200 € Corporate (fino a 5.000 mq e imm. Residenziali da 4 a 9): 1° sopralluogo min 460 € - max 600 €; SAL successivi min 300 € - max 340 € Corporate (oltre 5.000 mq e imm. Residenziali > 9): 1° sopralluogo e SAL successivi a preventivo <b>Terreni</b> Agricoli: min 150 € - max 350 € Edificabili: Fino a 5.000 mc: min 310 € - max 410 € - Oltre 5.000 mc: a preventivo
Qualora il mutuo concesso sia garantito da soggetti esterni quali consorzi e cooperative di garanzia fidi, potrebbero essere contemplati ulteriori oneri connessi alle prestazioni fornite dalle suddette organizzazioni.	

**Tempi di erogazione**

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta dalla 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 cinque giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 2,000000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,000000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale.

Il compenso onnicomprensivo 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.

**PORTABILITA' 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 5 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 DEGLI ULIVI - TERRA DI BARI - Società Coop. - Ufficio Reclami - Corso Garibaldi n.49/51 - 70027 - Palo del Colle (BA), mail 08988.bcc@actaliscertymail.it e PEC 08988.bcc@actaliscertymail.it), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi 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 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](http://www.conciliatorebancario.it).

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Glossario	
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 riferimento	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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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.
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.