

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario MUTUO FONDIARIO FAMIGLIA A TASSO FISSO

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sul finanziatore

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA**

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: [bccnettuno@nettuno.bcc.it](mailto:bccnettuno@nettuno.bcc.it) - PEC: [bccnettuno@pec.bccnettuno.it](mailto:bccnettuno@pec.bccnettuno.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. La periodicità delle rate è mensili.

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 notarili ridotti della metà.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

#### Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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 il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo fondiario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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) e sul sito del finanziatore <http://www.bccnettuno.it>.

### Principali condizioni economiche

#### Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro

Costo totale del credito: 134.739,20 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 304.739,20 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,90340%

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

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Finanziamento di euro 170.000,00 al tasso sotto indicato, con durata di

anni 25 a rata mensile, spese incasso rata euro 2,50, spese di perizia euro 500,00 visure euro 200,00 imposta sostitutiva euro 425,00, istruttoria euro 1.020 e polizza assicurativa obbligatoria euro 1.000..

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale

#### Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo fisso	6,25000%
---	----------

#### Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 800,00 euro
Perizia tecnica	500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	200,00 euro a carico del cliente
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

#### Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

#### 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 contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

#### Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
6,25000%	10	1.122,80 euro
6,25000%	15	857,42 euro
6,25000%	20	730,93 euro

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

#### Servizi accessori

<p><b>Polizza assicurativa obbligatoria</b></p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente e' tenuto ad assicurare l'immobile su cui e' iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed e' libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente puo' espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente puo' consultare il rispetto fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: <a href="http://www.bccnettuno.it">www.bccnettuno.it</a>. In tal caso, la polizza non verra' in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sara' vincolata a favore di quest'ultimo..</p> <p>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.</p>	<p>Bcc Assicurazioni-Patrimonio FORMULA CASA E FAMIGLIA Polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico di euro 1.000 con garanzia Primo Rischio Assoluto e capitale assicurato euro 300 mila. Il premio può variare in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile assicurato.</p>
<p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b></p> <p>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte.</p> <p>Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.</p>	<p>Assimoco - Linea Protezione Persona - LE RATE PROTETTE - (tariffe: Medium, Long e Extra Long). Assicurazione temporanea caso morte a capitale decrescente e a premio annuo/premio unico a protezione del credito. Trattasi di polizza collettiva a copertura del credito con la finalità di tutelare il titolare del finanziamento o garante dello stesso, contro il verificarsi di determinati eventi: decesso, invalidità totale permanente, perdita involontaria dell'impiego, inabilità totale temporanea, ricovero ospedaliero.</p>
<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 1.000,00 euro anticipato.</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 1.300,00 euro anticipato.</p>

#### Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	150,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale

#### Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

### 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 **NON PREVISTI** giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

Documento di identità	Fotocopia documento di identità in corso di validità
Codice Fiscale	Fotocopia Tesserino Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
Attestazione di Residenza	Certificato di residenza e/o autocertificazione
Partita Iva	Certificato di attivazione, iscrizione C.C.I.A.A., o Albo Professionale
Informazioni sullo stato civile	Autocertificazione dello stato civile e regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato.
Documentazione Reddittuale	Ultime due dichiarazioni dei redditi con i relativi F24 di pagamento delle imposte e/o documenti attestanti il reddito, ultime due buste paga e CUD del richiedente e degli eventuali garanti.
Informazioni sulle Proprietà Immobiliari	Titoli attestanti le proprietà immobiliari con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta ed agli eventuali gravami.
Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento	Compromesso di compravendita dell'immobile che si vuole acquistare con il Mutuo richiesto.
Preventivo lavori	Preventivo di eventuali lavori di Ristrutturazione da eseguire nell'immobile
Altri documenti e informazioni	Attestazione di servizio, per lavoratori dipendenti, nel caso in cui il rapporto interno venga alimentato dall'accredito dello stipendio non è necessaria.

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 30 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

#### PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente 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 DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail [reclami@nettuno.bcc.it](mailto:reclami@nettuno.bcc.it) e PEC [info@iside.bcc.it](mailto:info@iside.bcc.it)), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 BancarioFinanziario. 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 BancarioFinanziario (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 BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

### 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.

### 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.
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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice 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 "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 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.