



## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO FONDIARIO CONSUMATORI BCE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

#### Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per Azioni

Sede Legale e Direzione Generale: Via Guelfa, 4 – 52044 Cortona (AR) - Codice ABI 05496 - Iscritta all'albo delle Banche Autorizzate (n. matr. 506.6.0) - Registro delle imprese di Arezzo, codice fiscale e partita Iva 00121760516 - Albo Società Cooperative a mutualità non prevalente n. A161233 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, al Fondo Nazionale di Garanzia, al Conciliatore Bancario Finanziario, all'Arbitro Bancario Finanziario - Capitale sociale e Riserve al 31 dicembre 2017 € 34.364.799,23 - [www.popcortona.it](http://www.popcortona.it) – [contatti@popcortona.it](mailto:contatti@popcortona.it) – Tel. 0575 6981 – Fax 0575 698709.

La Banca non appartiene a nessun Gruppo Bancario.

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa 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.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il "Mutuo Fondiario Consumatori BCE" comporta i rischi propri di un finanziamento a tasso variabile, come sopra indicati.

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 del finanziatore.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito	€ 170.000,00
Durata del finanziamento	10 anni
Costo totale del credito	€ 40.211,10
Importo totale dovuto dal consumatore	€ 210.211,10
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	4,52%

Oltre al TAEG vanno considerati 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.

L'esempio rappresentativo sopra riportato è stato costruito prendendo in considerazione le condizioni massime applicabili (condizione non Socio), rata mensile, l'applicazione dell'imposta sostitutiva (0,25%), spese di perizia per € 405,00 e premio assicurativo da corrispondere anticipatamente in unica soluzione pari ad € 510,00.

Importo massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80%
------------------------------	---

	del valore riportato in perizia dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Minima: 5 anni. Massima: 20 anni.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali siti in Italia. L'immobile da ipotecare deve essere valutato da perito indipendente iscritto in Albi/Ordini professionali; ulteriori garanzie reali o personali potranno essere valutate caso per caso.
Valute disponibili	Euro

### TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, parametro di indicizzazione e spread	Condizione Socio (Fondario) T. BCE: T.U.R. RILEVAZIONE PUNTUALE (Attualmente pari a: 0%) + 3,625 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,625% Condizione non Socio (Fondario) T. BCE: T.U.R. RILEVAZIONE PUNTUALE (Attualmente pari a: 0%) + 4,125 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,125%
Tasso di interesse di preammortamento	Condizione Socio (Fondario) T. BCE: T.U.R. RILEVAZIONE PUNTUALE (Attualmente pari a: 0%) + 3,625 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,625% Condizione non Socio (Fondario) T. BCE: T.U.R. RILEVAZIONE PUNTUALE (Attualmente pari a: 0%) + 4,125 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,125%

**In ogni caso, il tasso di interesse applicato al mutuo non potrà assumere valori negativi**

### SPESE

#### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,5% Minimo: € 180,00
Oneri per perizia	Misura massima per singolo immobile: € 405 Cfr. voce "Altro".
Aliquota imposta sostitutiva (D.P.R. 601/1973)	Applicata nella misura prevista dalla legge se ricorrono i presupposti e con la specifica opzione nel contratto di finanziamento.
Spese assicurative	A carico del mutuatario: l'immobile offerto in garanzia deve essere coperto da polizza assicurativa contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio vincolata a favore della Banca, per un importo pari al valore indicato in perizia.
Altro	Oneri per perizia In caso di mutui a stato avanzamento lavori (c.d. SAL), per le valutazioni successive alla prima viene applicato un onere pari ad € 205 a valutazione.

#### Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	€ 0,00
Spese Incasso rata (percepita in occasione dell'addebito di ciascuna rata)	€ 2,00
Invio comunicazioni periodiche	Posta: € 2,75 Elettronico: € 0,00
Invio comunicazione variazione importo rata mensile	€ 1,75

Spese per certificazioni	€ 15,00
Accollo mutuo	0,2% Minimo: € 250,00
Frazionamento	0,4% Minimo: € 500,00 Oltre eventuali spese di perizia, se necessaria.
Assensi a cancellazioni per mutui estinti	€ 100,00 (nessuna spesa per le cancellazioni ai sensi dell'art. 40 bis del Testo Unico Bancario)
Variazione / restrizione ipoteca	€ 250,00 Oltre ad eventuali altre spese
Spese sollecito pagamenti premi assicurativi	€ 15,50
Spese sollecito pagamento rate scadute	€ 10,50
Spese estinzione anticipata mutuo	€ 0,00
Spese decurtazione mutuo	€ 0,00
Valuta per imputazione degli interessi	gli interessi decorrono dal giorno/valuta di erogazione del finanziamento

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	MENSILE
Tipo calendario	Condizione Socio (Fondiaro) T. BCE: GIORNI COMMERCIALI / 360 Condizione non Socio (Fondiaro) T. BCE: GIORNI COMMERCIALI / 360
Base Calcolo Interessi Mora	Condizione Socio (Fondiaro) T. BCE: Importo rata Condizione non Socio (Fondiaro) T. BCE: Importo rata
Numero Rate Ammortamento	Da concordare.
Data Scadenza	Da concordare.
Scadenza Prima Rata	Da concordare.

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

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,125%	10	€ 1.018,40	€ 1.097,80	€ 942,64
4,125%	15	€ 745,97	€ 837,75	€ 660,45
4,125%	20	€ 612,59	€ 713,84	€ 520,11

*Ai fini del calcolo esemplificativo dell'importo della rata sono state prese in considerazione le condizioni economiche applicate ai non Soci.*

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

### SERVIZI ACCESSORI

Al mutuo può essere abbinato il servizio di conto corrente: le condizioni economiche applicate al suddetto servizio sono riportate nei relativi Fogli Informativi a disposizione della clientela.

**AL MUTUO POSSONO ESSERE ABBINATE LE POLIZZE ASSICURATIVE DI SEGUITO INDICATE; TALI POLIZZE SONO FACOLTATIVE, NON INDISPENSABILI PER OTTENERE IL MUTUO ALLE CONDIZIONI PROPOSTE, NON VENGONO VINCOLATE A FAVORE DELLA BANCA, NE' QUEST'ULTIMA VIENE DESIGNATA BENEFICIARIA DELLE PRESTAZIONI ASSICURATE.**

**Polizza Assicurativa Salva Mutuo Formula Unica:** polizza vita finalizzata a garantire ai titolari del finanziamento il pagamento del debito residuo in caso di morte dell'assicurato prima della scadenza contrattuale. Il premio unico anticipato è differenziato in dipendenza dell'età dell'assicurato, della durata della copertura e del capitale assicurato, nonché in base ad eventuali aggravamenti del rischio.

**Polizza Assicurativa Salva Mutuo Formula Annuata:** polizza vita finalizzata a garantire ai titolari del finanziamento il pagamento del debito residuo in caso di morte dell'assicurato prima della scadenza contrattuale. I premi annui sono differenziati in dipendenza dell'età dell'assicurato, della durata della copertura e del capitale assicurato, nonché in base ad eventuali aggravamenti del rischio.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze si rinvia ai relativi Fascicoli Informativi disponibili presso le Filiali della Banca e sul sito internet della Compagnia.

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	1,75 punti percentuali in più del tasso di interesse nominale annuo.
---------------	---

Sospensione pagamento rate	Gratuita
Adempimenti notarili	Le spese sostenute vengono corrisposte dal Cliente direttamente al Notaio.
Imposta di registro	Qualora non venga esercitata l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, si rende applicabile l'imposta di registro nei casi e nella misura previsti dalla vigente normativa fiscale.
Tasse ipotecarie	Qualora non venga esercitata l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, si rendono applicabili le tasse ipotecarie nei casi e nella misura previsti dalla vigente normativa fiscale.
Altro	--

#### **TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	60 giorni, decorrenti dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per volontà del cliente.
Disponibilità dell'importo	30 giorni dopo la stipula. L'effettiva messa a disposizione delle somme è subordinata ai tempi per effettuare le registrazioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, adempiere gli obblighi assicurativi, prestare le garanzie richieste
Altro	

#### **ALTRO**

### **SERVIZI DI CONSULENZA**

Non è previsto un servizio di consulenza.

## 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 30 giorni dalla richiesta.

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

<b>Documenti / informazioni anagrafiche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Codice fiscale</li><li>- Documento d'identità</li><li>- Estratto atto di matrimonio / atto di costituzione di unione civile / documentazione relativa ad eventuale patto di convivenza stipulato dal richiedente</li><li>- N° componenti nucleo familiari</li><li>- Titolo di studio</li><li>- Professione</li></ul>
<b>Documenti / informazioni reddituali / patrimoniali</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tipo contratto di lavoro</li><li>- Busta paga, ultime due mensilità (se richiedente lavoratore dipendente)</li><li>- Cedolino pensione, ultime due mensilità (se richiedente, pensionato)</li><li>- CUD, ultimo anno</li><li>- Modello Unico o Modello 730, ultimo anno</li><li>- Documentazione inerente eventuali altri redditi percepiti</li><li>- Situazione eventuali beni immobili posseduti</li><li>- Situazione eventuali beni mobili posseduti (es. depositi titoli o depositi bancari su altre banche, automobili ecc.)</li><li>- Eventuali impegni finanziari in essere</li></ul>
<b>Documentazione tecnica relativa all'immobile</b>	Perizia immobiliare, comprensiva in allegato della documentazione verificata dal perito (ad esempio, planimetria catastale dell'immobile e relative pertinenze, atto di provenienza ecc.)

**Per la verifica del merito del 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.

### Portabilità 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

Entro il giorno successivo a quello del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

### Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami devono essere inviati alla Banca per iscritto con una delle seguenti modalità:

- lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata a Banca Popolare di Cortona - Ufficio Reclami, via Guelfa n. 4, 52044, Cortona (AR).
- in via informatica all'indirizzo e-mail della banca: [reclami@popcortona.it](mailto:reclami@popcortona.it), indirizzo di PEC: [bpccortona@legalmail.it](mailto:bpccortona@legalmail.it)
- consegnati allo sportello della succursale presso cui è intrattenuto il rapporto, dietro rilascio di ricevuta.

La Banca risponde al reclamo entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto dalla risposta o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi all' 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.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che

consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, tramite il 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).

Il cliente inoltre può presentare esposti in Banca d'Italia o adire l'Autorità Giudiziaria.

Qualora il cliente intenda rivolgersi al giudice, egli 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 presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

La Guida Pratica dell'ABF è a disposizione della Clientela presso ciascuna Filiale e sul sito internet della Banca, Sezione Trasparenza.

## 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui di durata superiore a 18 mesi e finalizzati: - all'acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa e di immobili ad uso non abitativo; - al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. Negli altri casi è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento. Per informazioni di maggior dettaglio si fa rinvio al D.P.R. 601/1973.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
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.
Prima casa	Ai fini fiscali, l'acquisto della "prima casa", deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969). Inoltre, devono sussistere determinate condizioni: a) L'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dall'acquisto, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività; b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, di usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato; c) L'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, di uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Per una completa definizione di "prima casa" si rimanda alla nota II – bis

	dell'art.1 della Tariffa, Parte 1 <sup>a</sup> annessa al D.P.R. 131/86.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
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.
Socio	Socio di Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per azioni, titolare di almeno 100 azioni della Banca.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso T.U.R.	Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
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)	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. 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.