

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 2019 € 33.693.240,89 - www.popcortona.it – 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 scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento 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 dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento 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 finanziamento "MCD - Mutuo Ipotecario 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 e sul sito www.popcortona.it.

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	€ 40.121,30
Importo totale dovuto dal consumatore	€ 210.121,30
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	4,54%

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 dell'indice di riferimento.

L'esempio rappresentativo sopra riportato è stato costruito prendendo in considerazione le condizioni massime applicabili, rata mensile, l'applicazione dell'imposta sostitutiva (0,25%), spese di perizia per € 405,00 e premio assicurativo della polizza incendio obbligatoria, da corrispondere annualmente, stimato in € 114,30; il premio è stato calcolato ipotizzando che il Cliente sottoscriva e rinnovi ogni anno la Polizza "Assihome" di Assimoco S.p.A con

referimento ad un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari ad Euro 170.000,00.

Importo massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere il 100% del valore riportato in perizia dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Minima: 5 anni. Massima: 20 anni.
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili 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 riferimento e spread	Tasso variabile: T.U.R. RILEVAZIONE PUNTUALE (Attualmente pari a: 0%) + 3,875 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,875% Parametro di indicizzazione: Tasso di rifinanziamento principale della BCE rilevato puntualmente. L'amministratore del Tasso di rifinanziamento principale della BCE è la Banca Centrale Europea.
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso variabile: T.U.R. RILEVAZIONE PUNTUALE (Attualmente pari a: 0%) + 3,875 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,875% Parametro di indicizzazione: Tasso di rifinanziamento principale della BCE rilevato puntualmente. L'amministratore del Tasso di rifinanziamento principale della BCE è la Banca Centrale Europea.

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

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che può aumentare nel caso di crescita dell'indice e che invece può ridursi in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

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".
Commissione stipula / erogazione	1% La commissione viene percepita sull'intero importo mutuato, al lordo di ogni onere, spesa o imposta.
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	L'immobile in garanzia andrà coperto con polizza assicurativa contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio (vincolata a favore della Banca, se emessa da compagnia diversa da Assimoco S.p.A.) 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	GIORNI COMMERCIALI / 360
Base Calcolo Interessi Mora	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
3,875%	10	€ 1.006,52	€ 1.085,30	€ 931,38
3,875%	15	€ 733,44	€ 824,27	€ 648,90
3,875%	20	€ 599,41	€ 699,41	€ 508,23

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).

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.

Polizza assicurativa obbligatoria

Il Cliente, tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, fulmine, esplosione e scoppio, può acquisire la relativa copertura assicurativa attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali".

Polizze distribuite dalla Banca

La Banca propone la Polizza **Assihome** di Assimoco S.p.A.

La polizza emessa da una Compagnia diversa da Assimoco S.p.A. deve essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

Polizze assicurative facoltative - polizza assicurativa accessoria

È facoltà del Cliente stipulare liberamente e a sua discrezionale scelta, polizze assicurative facoltative per tutelare maggiormente il suo patrimonio dal rischio - connesso all'evento della propria morte e/o a determinati eventi attinenti al proprio stato di salute (quali infortuni o malattie) e/o alla propria attività lavorativa (quale la perdita di impiego) - di non poter far fronte in modo regolare e puntuale agli obblighi di rimborso del mutuo.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento, sono facoltative e non indispensabili per ottenere il mutuo alle condizioni proposte.

Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizze distribuite dalla Banca

La Banca propone le polizze **Assicredit** di Assimoco Vita S.p.A. ed Assimoco S.p.A.

Per i dettagli sulle caratteristiche delle Polizze **Assicredit** si rinvia ai relativi Set Informativi disponibili presso le Filiali della Banca e sul sito internet www.assicuragroup.it.

In caso di polizza, obbligatoria o facoltativa, collocata dalla Banca la polizza non verrà in alcun modo vincolata a suo favore, né la Banca designata beneficiaria delle prestazioni assicurate.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il cliente ha facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

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.

Documenti / informazioni anagrafiche	<ul style="list-style-type: none"> - Codice fiscale - Documento d'identità - Estratto atto di matrimonio / atto di costituzione di unione civile / documentazione relativa ad eventuale patto di convivenza stipulato dal richiedente - N° componenti nucleo familiari - Titolo di studio - Professione
Documenti / informazioni reddituali / patrimoniali	<ul style="list-style-type: none"> - Tipo contratto di lavoro - Busta paga, ultime due mensilità (se richiedente lavoratore dipendente) - Cedolino pensione, ultime due mensilità (se richiedente, pensionato) - CUD, ultimo anno - Modello Unico o Modello 730, ultimo anno - Documentazione inerente eventuali altri redditi percepiti - Situazione eventuali beni immobili posseduti - Situazione eventuali beni mobili posseduti (es. depositi titoli o depositi bancari su altre banche, automobili ecc.) - Eventuali impegni finanziari in essere
Documentazione tecnica relativa all'immobile	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, indirizzo di PEC: 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 60 giorni dalla ricezione del reclamo da parte della Banca, può rivolgersi all' Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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 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.

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.
Indice di riferimento	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^ 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 agli indici di riferimento.
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

Tasso effettivo globale medio (TEGM)	<p data-bbox="587 152 821 181">pagamento delle rate.</p> <p data-bbox="587 181 1382 293">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 data-bbox="587 293 1382 392">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>
--------------------------------------	---