

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BancaTer Credito Cooperativo FVG – Società cooperativa

Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al n. A158341 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 451870 - ABI: 08631

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

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo e al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA

Iscrizione al Registro delle Imprese di Udine e Codice Fiscale n. 00251640306

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Sede: 33100 Udine, via Tricesimo, 157/B tel. 0432 749811, fax 0432 749875

E-mail: info@bancater.it, pec: segreteria@pec.bancater.it, web: www.bancater.it

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 di 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 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.

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.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre 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 può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui 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.

Il mutuo, 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, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Mutuo a tasso variabile			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 7,01%	Costo totale del credito: € 138.551,28 Importo totale dovuto dal cliente: € 308.551,28
Mutuo a tasso fisso			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 7,16%	Costo totale del credito: € 141.931,38 Importo totale dovuto dal cliente: € 311.931,38

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.

Importo massimo finanziabile	Fino al 80%.
Durata	Minima 5 anni. Massima 20 anni. La banca può valutare eventuali deroghe di durata fino ad un massimo di 30 anni.
Garanzie accettate	Iscrizione ipotecaria sul bene offerto in garanzia previa valutazione dello stesso effettuata da un soggetto terzo a ciò abilitato, scelto dal finanziatore. Il finanziatore può richiedere, oltre alla garanzia ipotecaria, altre garanzie

reali o personali.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse, indice di riferimento e spread	<p>MCD IPOT TF BTER: Tasso variabile: irs 20 anni lettera (Attualmente pari a: 0,14%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,64%</p> <p>IRS 20 anni lettera - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) MCD IPOT TV BTER: Tasso variabile: EUR360 6 mesi (Attualmente pari a: - 0,429%) + 6,5 punti perc. Minimo: 6,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,5%</p> <p>EUR360 6 mesi media mese precedente - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MCD IPOT TF BTER: Tasso variabile: irs 20 anni lettera (Attualmente pari a: 0,14%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,64%</p> <p>IRS 20 anni lettera - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) MCD IPOT TV BTER: Tasso variabile: EUR360 6 mesi (Attualmente pari a: - 0,429%) + 6,5 punti perc. Minimo: 6,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,5%</p> <p>EUR360 6 mesi media mese precedente - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)</p>
Tasso minimo	uguale a Spread

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

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 pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce 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	1,75%
Istruttoria per mutui con stato di avanzamento lavori	Pagamento spesa di istruttoria in unica soluzione
Perizia tecnica	In base al tariffario del perito indipendente convenzionato

	con la banca con un minimo di € 300,00 per ogni perizia.
Perizia tecnica per mutui con stato di avanzamento lavori	Per ogni erogazione verrà eseguita una perizia
Spese stipula fuori Regione	€ 500,00
Spese per la gestione del rapporto	
Incasso rata	ANNUALE: € 18,00 SEMESTRALE: € 6,00 TRIMESTRALE: € 4,50 MENSILE: € 3,00 Per ogni modalità di incasso
Aliquota D.P.R. 601	0,25% 2,00% se il mutuo si riferisce all'acquisto di abitazione NON principale (NON prima casa)
Spese per decurtazione	0%
Spese estinzione anticipata mutuo	0%
Spese Accollo	€ 100,00 Spesa a carico dell'accollante
Spese per avvisi	€ 2,00
Spese per primo sollecito	€ 10,00
Spese per secondo sollecito	€ 20,00
Stampa Elenco Condizioni	€ 2,50
Spese invio documenti periodici trasparenza	POSTA: € 3,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 3,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE/TRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUALE
Modo pagamento interesse	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo calendario	GIORNI CIVILI / 365 FISSO
Periodicità preammortamento	MENSILE
Base calcolo interessi mora	Importo rata
Tipo preammortamento	PAGAMENTO ALLA SCADENZA
Tipo calendario preammortamento	GIORNI CIVILI / 365 FISSO

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

Mutuo a tasso variabile

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
6,5%	5	€ 1.956,61	€ 2.002,40	€ 1.956,61
6,5%	10	€ 1.135,48	€ 1.201,94	€ 1.135,48
6,5%	15	€ 871,11	€ 949,42	€ 871,11
6,5%	20	€ 745,57	€ 833,10	€ 745,57
6,5%	25	€ 675,21	€ 770,44	€ 675,21

Mutuo a tasso fisso

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
6,64%	5	€ 1.963,18	-	-
6,64%	10	€ 1.142,62	-	-
6,64%	15	€ 878,82	-	-
6,64%	20	€ 753,84	-	-

Rata a tasso variabile con polizza assicurativa facoltativa finanziata

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	Rata annuale della polizza facoltativa primi 10 anni	Rata annuale della polizza facoltativa anni successivi
6,5%	5	€ 1.956,61	€ 2.002,40	€ 1.956,61	€ 767,50	€ 473,15
6,5%	10	€ 1.135,48	€ 1.201,94	€ 1.135,48	€ 2.192,80	€ 2.242,30
6,5%	15	€ 871,11	€ 949,42	€ 871,11	€ 2.630,30	€ 3.935,40
6,5%	20	€ 745,57	€ 833,10	€ 745,57	€ 1.814,10	

Rata a tasso fisso con polizza assicurativa facoltativa finanziata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Rata annuale della polizza facoltativa primi 10 anni	Rata annuale della polizza facoltativa anni successivi
6,64%	5	€ 1.963,18	€ 767,50	€ 473,15
6,64%	10	€ 1.142,62	€ 2.192,80	€ 2.242,30
6,64%	15	€ 878,82	€ 2.630,30	€ 3.935,40
6,64%	20	€ 753,84	€ 1.814,10	

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.bancater.it

SERVIZI ACCESSORI

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 del Finanziatore.

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere al Finanziatore una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

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.

In relazione al contratto di assicurazione sottoscritto dal cliente è previsto il diritto di recesso entro 60 gg dal momento in cui il contratto viene perfezionato, con rimborso del premio corrisposto diminuito delle spese di emissione e della parte relativa al rischio corso per il periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto.

Prodotto a disposizione presso le filiali BancaTer:

AssiHome

Compagnia: Assicura Agenzia srl
www.assicuragroup.it

COSTO POLIZZA ASSICURATIVA

Polizza AssiHome di Assimoco, assicurazione a copertura completa incendio e rischi diversi.

Premio annuo: Euro 114,30 - con ipotesi di immobile di proprietà del valore di Euro 170.000.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Adempimenti notarili	Secondo tariffario del professionista
Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Imposta di registro sul contratto per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	€ 200,00
Tasse ipotecarie	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Rinnovazione ipoteca	€ 200,00 oltre alle spese di conservatoria e/o tavolare
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca e postergazione	€ 500,00 massimo
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis de TUB)	€ 500,00 massimo
Spese per richiesta documentazione	Si rimanda al foglio informativo "Servizi vari"
Rilascio certificazione interessi passivi	€ 25,00
Spese per rilascio attestazioni per sussistenza/certificazioni di debiti e crediti	€ 50,00
Spese ulteriori per incasso rate domiciliate presso altre banche	€ 2,50
Rinegoziazione Mutuo (non previste per ristrutturazione/sospensiva cliente in difficoltà economica)	€ 250,00
Tasso di mora	2,1 punti percentuali da sommare al tasso di interesse applicato al finanziamento.

ASSICURAZIONE FACOLTATIVA

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza

assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia di grado pari o superiore al 60%.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili 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.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della banca.

Prodotto a disposizione presso le filiali BancaTER :

AssiCredit

Compagnia: Assicura Agenzia srl
www.assicuragroup.it

COSTO DELLA POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA

Polizza assicurativa facoltativa CPI – Credit Protection Insurance Assicredit di Assimoco, assicurazione che tutela il cliente in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della famiglia di rimborsare il mutuo

Premio unico: €uro 4.459,21 per i primi 10 anni (successivo al 10° anno €uro 383,06 premio annuale) – con ipotesi di soggetto dipendente pubblico di 30 anni.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

45 giorni dalla presentazione della documentazione completa richiesta dalla banca, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere ad una integrazione della documentazione tecnico legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo:

contestualmente alla stipula dell'atto.

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 10 giorni della richiesta.

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

- Dichiarazione di stato civile e di regime patrimoniale delle persone fisiche;
- Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito (ultima busta paga) per il richiedente e gli eventuali garanti;
- Dettaglio utilizzi-fidi presso il sistema;
- Indicazione delle eventuali garanzie personali rilasciate;
- Descrizione dei beni immobili di proprietà, con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta ed agli eventuali gravami;
- Eventuali perizie tecniche / stati avanzamento lavori, redatti da tecnici di fiducia della banca;
- Documentazione riferita ad eventuali connessioni giuridiche e/o economiche tra clienti.

La banca si riserva di chiedere ulteriore documentazione, al fine di valutare il merito creditizio del cliente.

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 mutuo con il termine di preavviso stabilito dal contratto, pagando alla banca l'eventuale penale.

La penale non può essere applicata quando il mutuo è stipulato per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 7, comma 1, D.L. 7/07).

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 mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca, 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

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario immediatamente dopo la data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

BancaTer Credito Cooperativo FVG
Ufficio Reclami
Via Tricesimo 157/B - 33100 Udine (UD)
Fax: 0432 749875
e-mail reclami@bancater.it
pec: reclami@pec.bancater.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- 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.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare in qualunque momento esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF. Rimane fermo che 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.

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

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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BancaTer Credito Cooperativo FVG – Società cooperativa

Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al n. A158341 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 451870 - ABI: 08631

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

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo e al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA

Iscrizione al Registro delle Imprese di Udine e Codice Fiscale n. 00251640306

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Sede: 33100 Udine, via Tricesimo, 157/B tel. 0432 749811, fax 0432 749875

E-mail: info@bancater.it, pec: segreteria@pec.bancater.it, web: www.bancater.it

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 di 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 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.

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.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre 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 può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui 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.

Il mutuo, 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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Mutuo a tasso variabile			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 7,25%	Costo totale del credito: € 38.673,29 Importo totale dovuto dal cliente: € 138.673,29
Mutuo a tasso fisso			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 7,4%	Costo totale del credito: € 39.530,33 Importo totale dovuto dal cliente: € 139.530,33

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.

Importo massimo finanziabile	Fino al 80%.
Durata	Minima 5 anni. Massima 10 anni. La banca può valutare eventuali deroghe di durata fino ad un massimo di 20 anni.
Garanzie accettate	Il finanziatore può richiedere garanzie reali o personali.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse, indice di riferimento e spread	MCD CHIRO TF BTER:
--	--------------------

	<p>Tasso variabile: irs 20 anni lettera (Attualmente pari a: 0,14%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,64%</p> <p>IRS 20 anni lettera - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) MCD CHIRO TV BTER: Tasso variabile: EUR360 6 mesi (Attualmente pari a: - 0,429%) + 6,5 punti perc. Minimo: 6,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,5%</p> <p>EUR360 6 mesi media mese precedente - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MCD CHIRO TF BTER: Tasso variabile: irs 20 anni lettera (Attualmente pari a: 0,14%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,64%</p> <p>IRS 20 anni lettera - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) MCD CHIRO TV BTER: Tasso variabile: EUR360 6 mesi (Attualmente pari a: - 0,429%) + 6,5 punti perc. Minimo: 6,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,5%</p> <p>EUR360 6 mesi media mese precedente - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)</p>
Tasso minimo	uguale a Spread

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

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 pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce 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	1,75%
Istruttoria per mutui con stato di avanzamento lavori	Pagamento spesa di istruttoria in unica soluzione
Spese per la gestione del rapporto	
Incasso rata	ANNUALE: € 18,00
	SEMESTRALE: € 6,00
	TRIMESTRALE: € 4,50
	MENSILE: € 3,00
	Per ogni modalità di incasso

Aliquota D.P.R. 601	0,25% 2,00% se il mutuo si riferisce all'acquisto di abitazione NON principale (NON prima casa)
Spese per decurtazione	0%
Spese estinzione anticipata mutuo	0%
Spese Accollo	€ 100,00 Spesa a carico dell'accollante
Spese per avvisi	€ 2,00
Spese per primo sollecito	€ 10,00
Spese per secondo sollecito	€ 20,00
Stampa Elenco Condizioni	€ 2,50
Spese invio documenti periodici trasparenza	POSTA: € 3,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 3,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE/TRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUALE
Modo pagamento interesse	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo calendario	GIORNI CIVILI / 365 FISSO
Periodicità preammortamento	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
Base calcolo interessi mora	Importo rata
Tipo preammortamento	PAGAMENTO ALLA SCADENZA
Tipo calendario preammortamento	GIORNI CIVILI / 365 FISSO

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

Mutuo a tasso variabile

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
6,5%	5	€ 1.956,61	€ 2.002,40	€ 1.956,61
6,5%	10	€ 1.135,48	€ 1.201,94	€ 1.135,48
6,5%	15	€ 871,11	€ 949,42	€ 871,11
6,5%	20	€ 745,57	€ 833,10	€ 745,57
6,5%	25	€ 675,21	€ 770,44	€ 675,21

Mutuo a tasso fisso

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
6,64%	5	€ 1.963,18	-	-
6,64%	10	€ 1.142,62	-	-
6,64%	15	€ 878,82	-	-
6,64%	20	€ 753,84	-	-

Rata a tasso variabile con polizza assicurativa facoltativa finanziata

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	Rata annuale della polizza facoltativa primi 10 anni	Rata annuale della polizza facoltativa anni successivi
6,5%	5	€ 1.956,61	€ 2.002,40	€ 1.956,61	€ 767,50	€ 473,15
6,5%	10	€ 1.135,48	€ 1.201,94	€ 1.135,48	€ 2.192,80	€ 2.242,30
6,5%	15	€ 871,11	€ 949,42	€ 871,11	€ 2.630,30	€ 3.935,40
6,5%	20	€ 745,57	€ 833,10	€ 745,57	€ 1.814,10	

Rata a tasso fisso con polizza assicurativa facoltativa finanziata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Rata annuale della polizza facoltativa primi 10 anni	Rata annuale della polizza facoltativa anni successivi
6,64%	5	€ 1.963,18	€ 767,50	€ 473,15
6,64%	10	€ 1.142,62	€ 2.192,80	€ 2.242,30
6,64%	15	€ 878,82	€ 2.630,30	€ 3.935,40
6,64%	20	€ 753,84	€ 1.814,10	

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.bancater.it

SERVIZI ACCESSORI

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 del Finanziatore.

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere al Finanziatore una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

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.

In relazione al contratto di assicurazione sottoscritto dal cliente è previsto il diritto di recesso entro 60 gg dal momento in cui il contratto viene perfezionato, con rimborso del premio corrisposto diminuito delle spese di emissione e della parte relativa al rischio corso per il periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto.

Prodotto a disposizione presso le filiali BancaTer:

AssiHome

Compagnia: Assicura Agenzia srl
www.assicuragroup.it

COSTO POLIZZA ASSICURATIVA

Polizza AssiHome di Assimoco, assicurazione a copertura completa incendio e rischi diversi.

Premio annuo: €uro 114,30 - con ipotesi di immobile di proprietà del valore di €uro 170.000.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Assicurazione immobile	In base al prodotto assicurativo sottoscritto dal cliente
Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Imposta di registro sul contratto per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	€ 200,00
Spese per richiesta documentazione	Si rimanda al foglio informativo "Servizi vari"
Rilascio certificazione interessi passivi	€ 25,00
Spese per rilascio attestazioni per sussistenza/certificazioni di debiti e crediti	€ 50,00
Spese ulteriori per incasso rate domiciliate presso altre banche	€ 2,50
Rinegoziazione Mutuo (non previste per ristrutturazione/sospensiva cliente in difficoltà economica)	€ 250,00
Tasso di mora	2,1 punti percentuali da sommare al tasso di interesse applicato al finanziamento.

ASSICURAZIONE FACOLTATIVA

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia di grado pari o superiore al 60%.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili 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.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della banca.

Prodotto a disposizione presso le filiali BancaTER :

AssiCredit

Compagnia: Assicura Agenzia srl
www.assicuragroup.it

COSTO DELLA POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA

Polizza assicurativa facoltativa CPI – Credit Protection Insurance Assicredit di Assimoco, assicurazione che tutela il cliente in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della famiglia di rimborsare il mutuo

Premio unico: €uro 4.459,21 per i primi 10 anni (successivo al 10° anno €uro 383,06 premio annuale) – con ipotesi di soggetto dipendente pubblico di 30 anni.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

45 giorni dalla presentazione della documentazione completa richiesta dalla banca, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere ad una integrazione della documentazione tecnico legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo:

contestualmente alla stipula dell'atto.

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 10 giorni della richiesta.

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

- Dichiarazione di stato civile e di regime patrimoniale delle persone fisiche;
- Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito (ultima busta paga) per il richiedente e gli eventuali garanti;
- Dettaglio utilizzi-fidi presso il sistema;
- Indicazione delle eventuali garanzie personali rilasciate;
- Descrizione dei beni immobili di proprietà, con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta ed agli eventuali gravami;
- Eventuali perizie tecniche / stati avanzamento lavori, redatti da tecnici di fiducia della banca;
- Documentazione riferita ad eventuali connessioni giuridiche e/o economiche tra clienti.

La banca si riserva di chiedere ulteriore documentazione, al fine di valutare il merito creditizio del cliente.

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 mutuo con il termine di preavviso stabilito dal contratto, pagando alla banca l'eventuale penale.

La penale non può essere applicata quando il mutuo è stipulato per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 7, comma 1, D.L. 7/07).

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 mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca, 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

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario immediatamente dopo la data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

BancaTer Credito Cooperativo FVG
Ufficio Reclami
Via Tricesimo 157/B - 33100 Udine (UD)
Fax: 0432 749875
e-mail reclami@bancater.it
pec: reclami@pec.bancater.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- 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.

- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare in qualunque momento esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF. Rimane fermo che 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.

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

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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BancaTer Credito Cooperativo FVG – Società cooperativa

Iscritta all'Albo delle Coop. a Mutualità prevalente al n. A158341 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 451870 - ABI: 08631

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

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo e al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA

Iscrizione al Registro delle Imprese di Udine e Codice Fiscale n. 00251640306

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Sede: 33100 Udine, via Tricesimo, 157/B tel. 0432 749811, fax 0432 749875

E-mail: info@bancater.it, pec: segreteria@pec.bancater.it, web: www.bancater.it

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 di 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 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.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre 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 può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui 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.

Il mutuo, 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, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Mutuo a tasso variabile			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 7,01%	Costo totale del credito: € 138.551,28 Importo totale dovuto dal cliente: € 308.551,28
Mutuo a tasso fisso			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 7,16%	Costo totale del credito: € 141.931,38 Importo totale dovuto dal cliente: € 311.931,38

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.

Importo massimo finanziabile	Fino al 80%.
Durata	Minima 5 anni. Massima 20 anni. La banca può valutare eventuali deroghe di durata fino ad un massimo di 30 anni.
Garanzie accettate	Iscrizione ipotecaria sul bene offerto in garanzia previa valutazione dello stesso effettuata da un soggetto terzo a ciò abilitato, scelto dal finanziatore. Il finanziatore può richiedere, oltre alla garanzia ipotecaria, altre garanzie

reali o personali.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse, indice di riferimento e spread	<p>MCD FOND TF BTER: Tasso variabile: irs 20 anni lettera (Attualmente pari a: 0,14%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,64%</p> <p>IRS 20 anni lettera - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) MCD FOND TV BTER: Tasso variabile: EUR360 6 mesi (Attualmente pari a: - 0,429%) + 6,5 punti perc. Minimo: 6,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,5%</p> <p>EUR360 6 mesi media mese precedente - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) MUTUO BCE MCD BTER: Tasso variabile: Tasso Ufficiale BCE (Attualmente pari a: 0%) + 6 punti perc. Minimo: 6% Valore effettivo attualmente pari a: 6%</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MCD FOND TF BTER: Tasso variabile: irs 20 anni lettera (Attualmente pari a: 0,14%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,64%</p> <p>IRS 20 anni lettera - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) MCD FOND TV BTER: Tasso variabile: EUR360 6 mesi (Attualmente pari a: - 0,429%) + 6,5 punti perc. Minimo: 6,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,5%</p> <p>EUR360 6 mesi media mese precedente - con frequenza di rilevazione mensile (rilevato da "Il Sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) MUTUO BCE MCD BTER: Tasso variabile: Tasso Ufficiale BCE (Attualmente pari a: 0%) + 6 punti perc. Minimo: 6% Valore effettivo attualmente pari a: 6%</p>
Tasso minimo	uguale a Spread

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

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 pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce 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	1,75%
Istruttoria per mutui con stato di avanzamento lavori	Pagamento spesa di istruttoria in unica soluzione
Perizia tecnica	In base al tariffario del perito indipendente convenzionato con la banca con un minimo di € 300,00 per ogni perizia.
Perizia tecnica per mutui con stato di avanzamento lavori	Per ogni erogazione verrà eseguita una perizia
Spese stipula fuori Regione	€ 500,00

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	ANNUALE: € 18,00
	SEMESTRALE: € 6,00
	TRIMESTRALE: € 4,50
	MENSILE: € 3,00
	Per ogni modalità di incasso
Aliquota D.P.R. 601	0,25% 2,00% se il mutuo si riferisce all'acquisto di abitazione NON principale (NON prima casa)
Spese per decurtazione	0%
Spese estinzione anticipata mutuo	0%
Spese Accollo	€ 100,00 Spesa a carico dell'accollante
Spese per avvisi	€ 2,00
Spese per primo sollecito	€ 10,00
Spese per secondo sollecito	€ 20,00
Stampa Elenco Condizioni	€ 2,50
Spese invio documenti periodici trasparenza	POSTA: € 3,00
	CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 3,00
	CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE/TRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUALE
Modo pagamento interesse	INTERESSI POSTICIPATI
Modo calcolo interessi	MATEMATICA
Tipo calendario	GIORNI CIVILI / 365 FISSO
Periodicità preammortamento	MENSILE
Base calcolo interessi mora	Importo rata
Tipo preammortamento	PAGAMENTO ALLA SCADENZA
Tipo calendario preammortamento	GIORNI CIVILI / 365 FISSO

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**Mutuo a tasso variabile**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un	Se il tasso di interesse aumenta	Se il tasso di interesse diminuisce
------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

		capitale di: € 100.000,00	del 2% dopo 2 anni	del 2% dopo 2 anni
6,5%	5	€ 1.956,61	€ 2.002,40	€ 1.956,61
6,5%	10	€ 1.135,48	€ 1.201,94	€ 1.135,48
6,5%	15	€ 871,11	€ 949,42	€ 871,11
6,5%	20	€ 745,57	€ 833,10	€ 745,57
6,5%	25	€ 675,21	€ 770,44	€ 675,21

Mutuo a tasso fisso

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
6,64%	5	€ 1.963,18	-	-
6,64%	10	€ 1.142,62	-	-
6,64%	15	€ 878,82	-	-
6,64%	20	€ 753,84	-	-

Rata a tasso variabile con polizza assicurativa facoltativa finanziata

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	Rata annuale della polizza facoltativa primi 10 anni	Rata annuale della polizza facoltativa anni successivi
6,5%	5	€ 1.956,61	€ 2.002,40	€ 1.956,61	€ 767,50	€ 473,15
6,5%	10	€ 1.135,48	€ 1.201,94	€ 1.135,48	€ 2.192,80	€ 2.242,30
6,5%	15	€ 871,11	€ 949,42	€ 871,11	€ 2.630,30	€ 3.935,40
6,5%	20	€ 745,57	€ 833,10	€ 745,57	€ 1.814,10	

Rata a tasso fisso con polizza assicurativa facoltativa finanziata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00	Rata annuale della polizza facoltativa primi 10 anni	Rata annuale della polizza facoltativa anni successivi
6,64%	5	€ 1.963,18	€ 767,50	€ 473,15
6,64%	10	€ 1.142,62	€ 2.192,80	€ 2.242,30
6,64%	15	€ 878,82	€ 2.630,30	€ 3.935,40
6,64%	20	€ 753,84	€ 1.814,10	

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.bancater.it

SERVIZI ACCESSORI

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 del Finanziatore.

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere al Finanziatore una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

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.

In relazione al contratto di assicurazione sottoscritto dal cliente è previsto il diritto di recesso entro 60 gg dal momento in cui il contratto viene perfezionato, con rimborso del premio corrisposto diminuito delle spese di emissione e della parte relativa al rischio corso per il periodo durante il quale il contratto ha avuto effetto.

Prodotto a disposizione presso le filiali BancaTer:

AssiHome

Compagnia: Assicura Agenzia srl
www.assicuragroup.it

COSTO POLIZZA ASSICURATIVA	Polizza AssiHome di Assimoco, assicurazione a copertura completa incendio e rischi diversi. Premio annuo: Euro 114,30 - con ipotesi di immobile di proprietà del valore di Euro 170.000.
----------------------------	---

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Adempimenti notarili	Secondo tariffario del professionista
Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Imposta di registro sul contratto per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	€ 200,00
Tasse ipotecarie	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Rinnovazione ipoteca	€ 200,00 oltre alle spese di conservatoria e/o tavolare
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca e postergazione	€ 500,00 massimo
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis de TUB)	€ 500,00 massimo
Spese per richiesta documentazione	Si rimanda al foglio informativo "Servizi vari"
Rilascio certificazione interessi passivi	€ 25,00
Spese per rilascio attestazioni per sussistenza/certificazioni di debiti e crediti	€ 50,00
Spese ulteriori per incasso rate domiciliate presso altre banche	€ 2,50
Rinegoziazione Mutuo (non previste per ristrutturazione/sospensiva cliente in difficoltà economica)	€ 250,00
Tasso di mora	2,1 punti percentuali da sommare al tasso di interesse applicato al finanziamento.

ASSICURAZIONE FACOLTATIVA

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia di grado pari o superiore al 60%.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili 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.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della banca.

Prodotto a disposizione presso le filiali BancaTER :

AssiCredit

Compagnia: Assicura Agenzia srl
www.assicuragroup.it

COSTO DELLA POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA

Polizza assicurativa facoltativa CPI – Credit Protection Insurance Assicredit di Assimoco, assicurazione che tutela il cliente in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della famiglia di rimborsare il mutuo

Premio unico: €uro 4.459,21 per i primi 10 anni (successivo al 10° anno €uro 383,06 premio annuale) – con ipotesi di soggetto dipendente pubblico di 30 anni.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

45 giorni dalla presentazione della documentazione completa richiesta dalla banca, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere ad una integrazione della documentazione tecnico legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo:

contestualmente alla stipula dell'atto.

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 10 giorni della richiesta.

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

- Dichiarazione di stato civile e di regime patrimoniale delle persone fisiche;
- Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito (ultima busta paga) per il richiedente e gli eventuali garanti;
- Dettaglio utilizzi-fidi presso il sistema;
- Indicazione delle eventuali garanzie personali rilasciate;
- Descrizione dei beni immobili di proprietà, con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta ed agli eventuali gravami;
- Eventuali perizie tecniche / stati avanzamento lavori, redatti da tecnici di fiducia della banca;
- Documentazione riferita ad eventuali connessioni giuridiche e/o economiche tra clienti.

La banca si riserva di chiedere ulteriore documentazione, al fine di valutare il merito creditizio del cliente.

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 mutuo con il termine di preavviso stabilito dal contratto, pagando alla banca l'eventuale penale.

La penale non può essere applicata quando il mutuo è stipulato per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (art. 7, comma 1, D.L. 7/07).

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 mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca, 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

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario immediatamente dopo la data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

BancaTer Credito Cooperativo FVG
Ufficio Reclami
Via Tricesimo 157/B - 33100 Udine (UD)
Fax: 0432 749875
e-mail reclami@bancater.it
pec: reclami@pec.bancater.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- 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.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare in qualunque momento esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF. Rimane fermo che 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.

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

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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.



DATI DEL MEDIATORE CREDITIZIO

MutuiOnline S.p.A.

Sede Legale: Via F. Casati 1/A, 20124 Milano

Sede Operativa: Via Desenzano 2, 20146 Milano

Sito Internet: www.mutuionline.it - Telefono: 800 99.99.95

C.F. e P.IVA 13102450155 - REA 1614592 - Registro imprese di Milano 13102450155

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17

Cap. Soc. 1.000.000 Euro I.V. - Socio Unico: Gruppo MutuiOnline S.p.A.