INFORMAZIONI GENERALI SUL
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
MUTUO ALTRE NECESSITA'

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Agricola Popolare di Sicilia
Società Cooperativa per Azioni (di seguito la "Banca")
Sede Legale e Direzione Generale: Viale Europa, 65, 97100 – Ragusa
Tel.: 0932/603111
Indirizzo e-mail: info@baps.it
Sito internet: www.baps.it
Codice ABI 5036.9
Iscrizione al registro delle imprese di Ragusa e c.f. 00026870881, REA n. 486
La Banca è sottoposta all'attività di vigilanza di Banca d'Italia ed è iscritta al numero 1330 dell'Albo delle Banche.
Aderente al fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità o per procedere all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.
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.

Il "Mutuo altre necessità" viene offerto al consumatore che intenda finanziare progetti personali offrendo in garanzia una ipoteca su un immobile ad uso abitativo.

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 indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, T.U.R., Eurirs, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento 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.

La Banca può fissare un tasso di interesse minimo o massimo al di sotto o al di sopra del quale il tasso variabile applicato al finanziamento non potrà comunque scendere o salire, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto: qualora al finanziamento fosse applicato un tasso minimo contrattuale il tasso del finanziamento non potrà essere inferiore a tale limite anche nell'ipotesi in cui il valore dell'indice di riferimento, maggiorato dello spread, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.

In caso di applicazione di un tasso minimo contrattuale verrà altresì applicato un tasso massimo contrattuale non superiore al tasso soglia previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) alla data di conclusione del contratto per la tipologia di finanziamento.

Mutuo a tasso variabile e rata costante

In caso di durata massima venticinquennale, il consumatore può scegliere il mutuo a tasso variabile e a rata fissa. Tale tipo di mutuo è caratterizzato da un importo fisso delle singole rate e da una durata elastica del finanziamento in funzione delle variazioni del tasso di interesse. Si può infatti verificare un prolungamento della durata del mutuo (fino ad un massimo di 5 anni) se il tasso di interesse aumenta, oppure una riduzione della durata in caso di diminuzione del tasso stesso.

Eccezionalmente, qualora la durata massima del finanziamento non sia sufficiente a dilazionare l'aumento del tasso di riferimento, potrà generarsi una rata finale di importo pari al debito residuo del mutuo. Il finanziamento a rata costante è adatto a chi vuole avere la certezza dell'importo della rata, pur scegliendo un finanziamento a tasso variabile. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile del numero delle rate, nel caso in cui il tasso di interesse aumenti in modo consistente.

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 del finanziatore e sul sito www.baps.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO ALTRE NECESSITA' A TASSO FISSO

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 98.485,96
Importo totale dovuto dal cliente: € 198.485,96
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,45%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, con durata pari a 30 anni (360 mesi), rate mensili al tasso fisso del 5,10% e ricomprendendo i seguenti importi ottenuti per stima:
Perizia tecnica: stimata in € 262,30 (pari al costo mediamente sostenuto dalla Banca per l'acquisizione di servizi similari) - Assicurazione immobile: Stimata in € 375,00 (€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia - stimata in € 125.000,00 - per ogni anno di durata del finanziamento) - Istruttoria: € 1.000,00 - Retrocessione Imposta Sostitutiva: € 250,00 (stimando l'applicazione dell'aliquota ordinaria in atto dello 0,25% del finanziamento) - Incasso rate: € 1.080,00.
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO ALTRE NECESSITA' A TASSO FISSO CON POLIZZA CPI A PREMIO UNICO ANTICIPATO

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 99.917,96
Importo totale dovuto dal cliente: 199.917,96
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,88%

Il TAEG è calcolato per un finanziamento di € 100.000,00, con durata pari a 30 anni (360 mesi), rate mensili, al TASSO FISSO del 4,85% e ricomprendendo i seguenti importi ottenuti per stima:
Perizia tecnica: stimata in € 262,30 (pari al costo mediamente sostenuto dalla Banca per l'acquisizione di servizi similari) - Assicurazione immobile: Stima basata su polizza distribuita da Baps in € 375,00 (€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia - stimata in € 125.000,00 - per ogni anno di durata del finanziamento)- Istruttoria: € 1.000,00 - Retrocessione Imposta Sostitutiva: € 250,00 (stimando l'applicazione dell'aliquota ordinaria in atto dello 0,25% del finanziamento) – Incasso rate: € 1.080,00; costo della polizza CPI a premio unico: nel caso in cui fra le diverse polizze distribuite da BAPS il cliente decidesse di optare per quella emessa da Arca Vita, "Salva Mutuo Flex Formula Unica", il costo della polizza è di € 6.928,38 (il costo potrebbe variare in relazione all'età dell'assicurato e ed alle coperture offerte)
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO ALTRE NECESSITA' A TASSO FISSO CON POLIZZA CPI A PREMIO ANNUO

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 104.467,45
Importo totale dovuto dal cliente: € 204.467,45
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,18%

Il TAEG è calcolato per un finanziamento di € 100.000,00, con durata pari a 30 anni (360 mesi), rate mensili, al TASSO FISSO del 5,00% e ricomprendendo i seguenti importi ottenuti per stima:
Perizia tecnica: stimata in € 262,30 (pari al costo mediamente sostenuto dalla Banca per l'acquisizione di servizi similari) - Assicurazione immobile: Stima basata su polizza distribuita da Baps in € 375,00 (€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia - stimata in € 125.000,00 - per ogni anno di durata del finanziamento) - Istruttoria: € 1.000,00 - Retrocessione Imposta Sostitutiva: € 250,00 (stimando l'applicazione dell'aliquota ordinaria in atto dello 0,25% del finanziamento) – Incasso rate: € 1.080,00; costo della polizza CPI a premio annuo: nel caso in cui fra le diverse polizze distribuite da BAPS il cliente decidesse di optare per quella emessa da Arca Vita, "Salva Mutuo Formula Annua", il costo della polizza per l'intera durata del mutuo è di € 8.189,40 pari a € 272,98 annui per 30 annualità (il costo potrebbe variare in relazione all'età dell'assicurato e ed alle coperture offerte).
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
ALTRE NECESSITA' A TASSO VARIABILE

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 103.650,94
Importo totale dovuto dal cliente: € 203.650,94
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,70%
(Riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Documento.)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, con durata pari a 30 anni (360 mesi), rate mensili al tasso del 5,332% (tasso variabile pari a media mensile euribor 3 mesi maggiorata di uno spread di 2,70 con un minimo contrattuale del 2,70%) ricomprendendo i seguenti importi ottenuti per stima:

Perizia tecnica: stimata in € 262,30 (pari al costo mediamente sostenuto dalla Banca per l'acquisizione di servizi similari) - Assicurazione immobile: Stimata in € 375,00 (€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia - stimata in € 125.000,00 - per ogni anno di durata del finanziamento) - Istruttoria: € 1.000,00 - Retrocessione Imposta Sostitutiva: € 250,00 (stimando l'applicazione dell'aliquota ordinaria in atto dello 0,25% del finanziamento) - Incasso rate: € 1.080,00.
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
ALTRE NECESSITA' A TASSO VARIABILE CON POLIZZA CPI A PREMIO UNICO ANTICIPATO

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 105.014,55
Importo totale dovuto dal cliente: € 205.014,55
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,13%
(Riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Documento)

Il TAEG è calcolato per un finanziamento di € 100.000,00, con durata pari a 30 anni (360 mesi), rate mensili, al tasso del 5,082% (tasso variabile pari a media mensile euribor 3 mesi maggiorata di uno spread di 2,45% con un minimo contrattuale del 2,45%) e ricomprendendo i seguenti importi ottenuti per stima:
Perizia tecnica: stimata in € 262,30 (pari al costo mediamente sostenuto dalla Banca per l'acquisizione di servizi similari) - Assicurazione immobile: Stima basata su polizza distribuita da Baps in € 375,00 (€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia - stimata in € 125.000,00 - per ogni anno di durata del finanziamento) - Istruttoria: € 1.000,00 - Retrocessione Imposta Sostitutiva: € 250,00 (stimando l'applicazione dell'aliquota ordinaria in atto dello 0,25% del finanziamento) – Incasso rate: € 1.080,00; costo della polizza CPI a premio unico: nel caso in cui fra le diverse polizze distribuite da BAPS il cliente decidesse di optare per quella emessa da Arca Vita, "Salva Mutuo Flex Formula Unica", il costo della polizza è di € 6.928,38 (il costo potrebbe variare in relazione all'età dell'assicurato e ed alle coperture offerte).
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
ALTRE NECESSITA' A TASSO VARIABILE CON POLIZZA CPI A PREMIO ANNUO

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 109.607,23
Importo totale dovuto dal cliente: € 209.607,23
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,44%
(Riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Documento)

Il TAEG è calcolato per un finanziamento di € 100.000,00, con durata pari a 30 anni (360 mesi), rate mensili, al tasso del 5,232% (tasso variabile pari a media mensile euribor 3 mesi maggiorata di uno spread di 2,60% con un minimo contrattuale del 2,60%) e ricomprendendo i seguenti importi ottenuti per stima:
Perizia tecnica: stimata in € 262,30 (pari al costo mediamente sostenuto dalla Banca per l'acquisizione di servizi similari) - Assicurazione immobile: Stima basata su polizza distribuita da Baps in € 375,00 (€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia - stimata in € 125.000,00 - per ogni anno di durata del finanziamento) - Istruttoria: € 1.000,00 - Retrocessione Imposta Sostitutiva: € 250,00 (stimando l'applicazione dell'aliquota ordinaria in atto dello 0,25% del finanziamento) – Incasso rate: € 1.080,00; costo della polizza CPI a premio annuo: nel caso in cui fra le diverse polizze distribuite da BAPS il cliente decidesse di optare per quella emessa da Arca Vita, "Salva Mutuo Formula Annua", il costo della polizza per l'intera durata del mutuo è di € 8.189,40 pari a € 272,98 annui per 30 annualità (il costo potrebbe variare in relazione all'età dell'assicurato e ed alle coperture offerte).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	**COSTI**
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata	Min. 19 mesi max. 30 anni (Tasso fisso) Min.19 mesi max 25 anni (tasso variabile e rata costante) Min. 19 mesi max. 30 anni (Tasso variabile)
	Garanzie accettate	Ipoteca di 1° grado su beni immobili (A tale riguardo si segnala la necessità di effettuare, a carico della parte mutuata, la valutazione del bene immobile posto a garanzia). La Banca potrà inoltre richiedere la prestazione di ulteriori garanzie di tipo personale (es. fidejussione).
TASSI DISPONIBILI	**MUTUO A TASSO FISSO**	
	Tasso di interesse nominale annuo **fisso**	Valori alla data di riferimento del presente Documento: 5,00% con ammortamento fino a 20 anni 5,05% con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni 5,10% con ammortamento da oltre 25 fino a 30 anni. Ridotto di 25 Punti Base nel caso in cui siano presenti una o più polizze CPI a premio unico anticipato. Ridotto di 10 Punti Base nel caso in cui siano presenti una o più polizze CPI a premio annuo. **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.**
	Indice di riferimento	Non previsto
	Spread	Non previsto
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo
	MUTUO A TASSO VARIABILE ANCORATO ALL'EURIBOR	
	Tasso di interesse nominale annuo **variabile**	Il tasso di interesse applicato al finanziamento è pari alla Media mensile Euribor tre mesi/360 del mese antecedente la data di erogazione del credito + uno *spread*. Ad ogni variazione dell'indice di riferimento, il tasso di interesse applicato al finanziamento cambia in misura corrispondente a decorrere dalla rata successiva a quella in corso di ammortamento. Valore alla data di riferimento del presente Documento: 5,132% con ammortamento fino a 20 anni. 5,132% con ammortamento fino a 20 anni, rata costante e durata variabile. 5,232% con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni. 5,232% con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni, rata costante e durata variabile. 5,332% con ammortamento da oltre 25 fino a 30 anni. Ridotto di 25 Punti Base nel caso in cui siano presenti una o più polizze CPI a premio unico anticipato (escluse le tipologie a durata variabile) Ridotto di 10 Punti Base nel caso in cui siano presenti una o più polizze CPI a premio annuo (escluse le tipologie a durata variabile). **Il tasso di cui sopra è riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Documento**.

	Indice di riferimento	L'indice di riferimento è pari alla media mensile dell'euribor tre mesi/360 pubblicata, di norma, su"Il Sole 24 Ore"e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg,(colonna Euribor 360). Euribor è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente-sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Commitee)-da EMMI-European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". La variazione dell'indice di riferimento, rilevato periodicamente, potrebbe determinare mutamenti, anche significativi, del saggio di interesse debitorio applicato al contratto e, quindi, dell'importo o del numero delle rate. Le variazioni dell'indice di riferimento sono correlate al diverso grado di volatilità dell'indice medesimo, che a sua volta può essere dovuta a modifiche della metodologia per la fornitura dell'indice o dei dati su cui si basa il calcolo dello stesso. Allo stesso modo, gli eventi di forza maggiore, possono determinare variazioni, anche significative, dell'indice di riferimento.
	Spread	+ 2,50 con ammortamento fino a 20 anni. + 2,50 con ammortamento fino a 20 anni, rata costante e durata variabile. + 2,60 con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni. +2,60 con ammortamento da oltre 20 fino a 25 anni, rata costante e durata variabile. + 2,70 con ammortamento da oltre 25 fino a 30 anni Ridotto di 25 Punti Base nel caso in cui siano presenti una o più polizze CPI a premio unico anticipato (escluse le tipologie a durata variabile) Ridotto di 10 Punti Base nel caso in cui siano presenti una o più polizze CPI a premio annuo (escluse le tipologie a durata variabile) **Il tasso di cui sopra è riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Documento**.
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso minimo contrattuale	Qualora applicato, pari allo spread del finanziamento

La sottoscrizione delle polizze assicurative CPI (Credit Protection Insurance) non è obbligatoria per la concessione del mutuo, ma è necessaria per ottenere le riduzioni di tasso sopra esposte.
Il Cliente ha la facoltà di avvalersi delle polizze CPI distribuite da BAPS o di reperirle autonomamente sul mercato.
In quest'ultimo caso la polizza dovrà avere i requisiti minimi previsti nel presente documento alla sezione Servizi Accessori.
Nel caso in cui la Parte Mutuataria receda dalla polizza assicurativa CPI, senza procedere con la sottoscrizione e la consegna alla Banca entro un termine di 30 (trenta) giorni, di una nuova polizza assicurativa avente i contenuti minimi corrispondenti a quelli richiesti dalla Banca, al mutuo sarà applicato un tasso di interesse maggiorato del beneficio riconosciuto per effetto della sottoscrizione della polizza assicurativa CPI.

SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	Compresa nella commissione all'erogazione
		Perizia tecnica	A carico del mutuatario
		Commissione all'erogazione	1,00% dell'importo erogato
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Esente
		Incasso rata	€ 3,00
		Invio comunicazioni trasparenza	Forma cartacea € 1,00 (Per ogni invio) Forma elettronica: esente

		Variazione/restrizione ipoteca	Esente
		Accollo mutuo	1,00% dell'importo accollato
		Sospensione pagamento rate	Esente da commissione
		Invio sollecito di pagamento per rate scadute	€ 3,00 (il primo sollecito viene inviato dopo un mese dalla scadenza della rata; ne seguono altri due a distanza di 15 giorni ciascuno, nel caso in cui la rata risulti ancora impagata)
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		A scelta del cliente: mensile/trimestrale/semestrale/annuale

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

MUTUO ALTRE NECESSITA' - TASSO FISSO				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,00%	20	€ 659,96	--	--
5,05%	25	€ 587,51	--	--
5,10%	30	€ 542,95	--	--
MUTUO ALTRE NECESSITA' - TASSO VARIABILE (indicizzato Euribor)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (1)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (2)
5,132% (minimo 2,50%)	20	€ 667,27	€ 773,49	€ 569,62
5,232% (minimo 2,60%)	25	€ 598,19	€ 713,97	€ 492,94
5,332% (minimo 2,70%)	30	€ 557,29	€ 681,59	€ 445,04

(1) Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque superiore al tasso massimo qualora previsto per la tipologia di finanziamento.

(2) Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore al tasso minimo qualora previsto per la tipologia di finanziamento.

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.baps.it)

Se il TEG reale dovesse superare il tasso soglia tempo per tempo vigente, la banca si avvale di strumenti informatici tali da ricondurlo entro i limiti di legge.

SERVIZI ACCESSORI	
Assicurazione immobile obbligatoria contro i rischi di danni da incendio, fulmine ed esplosione da gas	Per ottenere il credito alle condizioni offerte e indicate nel presente documento il cliente dovrà stipulare un apposito contratto di assicurazione sull'immobile oggetto di ipoteca contro i rischi di danni allo stesso immobile derivanti da incendio, fulmine ed esplosione di gas. Tale contratto è acquistabile da un fornitore liberamente scelto dal cliente. Qualora il finanziamento venga erogato a tasso variabile e rata fissa, la copertura assicurativa viene conteggiata per ulteriori 5 anni rispetto alla durata del finanziamento prevista dal piano di ammortamento all'erogazione. **Costo in caso di acquisto attraverso la Banca già incluso nel TAEG: € 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia per ogni anno di durata del finanziamento**
Polizza assicurativa CPI - Credit Protection Insurance	Per ottenere le riduzioni sulle condizioni evidenziate nella tabella, alla voce "Tassi disponibili", la Compagnia Assicuratrice deve essere iscritta all'IVASS e la polizza, deve presentare i seguenti contenuti minimi: **CAPITALE ASSICURABILE:** Minimo € 25.000,00; Massimo € 600.000,00 in linea con quello del mutuo sottoscritto. **DURATA DELLA POLIZZA:** La durata del contratto è intesa in mesi. La durata minima è di 24 mesi, la durata massima di 420 mesi (incluso il periodo di preammortamento). La durata del contratto deve essere in linea con quella del mutuo. **VERIFICA DELLO STATO DI SALUTE:** La Compagnia deve procedere alla valutazione del rischio mediante specifici criteri assuntivi che prevedono, in base all'età ed all'importo richiesto opportuna documentazione e accertamenti sanitari. **CONDIZIONI GENERALI DI POLIZZA REDATTE IN LINGUA ITALIANA** La copertura assicurativa ha l'obiettivo di garantire ai titolari di un mutuo ipotecario o chirografario a durata fissa e rata costante (ovvero tutte eguali fino all'estinzione del debito, fatte salve eventuali variazioni sul tasso d'interesse) **il pagamento del debito residuo del finanziamento in caso di morte dell'assicurato prima della scadenza contrattuale e sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione.**

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso; in tal caso, se acquistati tramite Banca, la Compagnia Assicurativa rimborserà, per il tramite della Banca, il rateo di premio non goduto, al netto delle imposte, con conseguente cessazione delle garanzie assicurative, calcolato in funzione dei mesi o frazione di mesi mancanti alla scadenza della copertura assicurativa.

In alternativa, su esplicita richiesta del cliente, la Compagnia fornisce allo stesso la copertura assicurativa fino alla scadenza contrattuale. In caso di estinzione anticipata parziale del finanziamento, la Compagnia, per il tramite della Banca, provvede alla restituzione proporzionale del rateo di premio non goduto calcolato secondo quanto indicato nel set informativo. Le coperture assicurative saranno conseguentemente ridotte.

Per le polizze distribuite dalla Banca consulta i rispettivi Set Informativi disponibili nel sito www.baps.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	**Tasso del finanziamento + 1,00 punti percentuali**
Sospensione pagamento rate	**Esente da commissioni**
Adempimenti notarili	**Secondo le tariffe notarili vigenti**
Eventuale imposta di registro	**Secondo la disciplina fiscale vigente**
Eventuali imposte ipotecarie	**Secondo la disciplina fiscale vigente**

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria: 90 gg.**
- **Disponibilità dell'importo: 15 gg.**

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 20 giorni dalla richiesta.

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

- Fotocopia documento di riconoscimento e codice fiscale
- Fotocopia documentazione reddituale: fotocopia dell'ultima busta paga e dell'ultima dichiarazione dei redditi.

Inoltre, per i finanziamenti garantiti da ipoteca (Mutui) occorre produrre la seguente documentazione:

- Perizia tecnica sull'immobile da ipotecare redatta da perito abilitato dalla Banca (Elenco disponibile presso le filiali).
- Certificati catastali aggiornati.
- Atti di provenienza dell'immobile (preliminare di vendita per immobili da acquistare).
- Concessione edilizia.
- Certificato di abitabilità o, se non ancora rilasciato, equipollente dichiarazione del Comune o del tecnico di fiducia che ha redatto la perizia di stima di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato.
- Copia conforme della eventuale domanda di sanatoria con relativi allegati, corredata dalle copie delle ricevute di pagamento dell'intera oblazione.
- Relazione notarile preliminare riportante gli stessi dati catastali della perizia.
- Nel caso in cui dovessero rilevarsi ipoteche precedenti, occorre acquisire - da parte dell'Istituto di credito o di coloro a favore dei quali è stata iscritta la formalità – attestazione nella quale sia specificato l'eventuale debito residuo del finanziamento garantito o l'avvenuta estinzione dello stesso.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 2 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
Nel caso di richiesta di chiusura del rapporto da parte del cliente, la Banca sarà obbligata a provvedervi entro il termine massimo di due giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta stessa, fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del cliente.

Reclami

Il Cliente può contestare l'operato della Banca rivolgendosi all'Ufficio Reclami della stessa, Viale Europa n.65, 97100, posta elettronica: reclami@baps.it, posta elettronica certificata: reclami@pec.baps.it, in conformità alla Policy di gestione dei Reclami della Banca. Una sintesi della citata Policy è disponibile sul sito internet www.baps.it (sezione Reclami). La Banca provvede a rispondere al reclamo entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione dello stesso oppure entro 15 (quindici) giorni lavorativi se il reclamo ha ad oggetto i servizi di pagamento ovvero entro il diverso termine tempo per tempo vigente. In caso di risposta insoddisfacente o fornita oltre il termini anzidetti, il Cliente, prima di ricorrere al Giudice può rivolgersi, se la controversia non supera il valore di 200.000,00 Euro, all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), utilizzando la modulistica disponibile sul sito www.arbitrobancariofinanziario.it o presso la Banca.

Per maggiori indicazioni, il Cliente può consultare la Guida sull'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario, disponibile presso tutte le dipendenze e sul sito internet della Banca. La decisione dell'ABF non pregiudica la possibilità per il ricorrente di presentare esposti alla Banca d'Italia o ricorrere all'Autorità Giudiziaria Ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal D.Lgs n.28/2010, prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo

(a) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure

(b) ad uno degli organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui sopra presso l'ABF.

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.

In caso di mancato pagamento, la Banca potrà segnalare tale circostanza a banche dati contenenti informazioni nominative sul credito.

LEGENDA	
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta calcolata sulla somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile alle aliquote perviste dalla disciplina fiscale vigente.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
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 finanziamento 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.
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 finanziamento.
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 agli indici di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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.