

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO**Banca Credito Attivo S.p.A.**

Via Venti Settembre n. 30 - 00187 - ROMA (RM)

Tel.: 0823 783125 Fax: 0823 918231

Email: info@bcabanca.it

Sito Web: www.bcabanca.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n. 00095310611

Partita Iva di Gruppo 14994571009

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 543.9.0 - cod. ABI 03047

Socio unico, direzione e coordinamento: IBL Banca S.p.A.

Gruppo di appartenenza: Gruppo Bancario IBL Banca, con iscrizione all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 3263

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale Euro 16.800.000,00

CHE COS'È IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Il mutuo è un contratto con il quale la banca consegna al cliente una somma di denaro e quest'ultimo si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, entro un certo periodo di tempo, secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula.

Il rimborso della somma data a mutuo avviene mediante il pagamento di una o più 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.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annuo del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (cioè superiore ai 18 mesi) consente l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI***Mutuo a tasso fisso***

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

La banca può sciogliere il contratto per mancato o ritardato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo.

Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso Fisso			
Importo totale del credito: €	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):	10,68%
100.000,00			

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese, le imposte per la stipula del contratto e gli interessi di mora nel caso di ritardo nel pagamento delle rate.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Importo massimo finanziabile	non è previsto alcun limite di importo
Durata massima	10 anni (120 mesi) comprensivo di eventuale periodo di preammortamento

TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	IRS 10 ANNI (Attualmente pari a: 3,39%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 9,89%
Tasso di interesse di preammortamento	IRS 10 ANNI (Attualmente pari a: 3,39%) + 6,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 9,89%
Tasso di mora	Tasso di mora IRS 10 ANNI (Attualmente pari a: 3,39%) + 9,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 12,89%

PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Tasso Fisso:

Il parametro di riferimento è pari all'IRS (Interest Rate Swap) quotazione lettera con scadenza pari o più prossima alla durata del mutuo, rilevato il primo giorno lavorativo del mese sui principali quotidiani economici. Qualora il primo giorno lavorativo del mese dovesse coincidere con il lunedì la rilevazione presa a riferimento sarà quella del giorno lavorativo precedente.

SPESE

Spesa di Istruttoria	2,5%
Imposta sostitutiva, per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973	0,25% o 2,00%, sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
Imposte indirette (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente.
Spese incasso rata	Cassa: € 3,00 Presenza rapporto: € 3,00 SDD: € 3,00
Trasparenza documentazione periodica (1)	Posta: € 2,00 Casellario postale interno: € 0,00 Casellario elettronico: € 0,00
Spese estinzione anticipata	2%
(1) Per usufruire dell'invio telematico (casellario elettronico) della corrispondenza (a costo zero) occorre	Sono escluse le comunicazioni previste ai sensi dell'art.

aver sottoscritto un contratto di Internet Banking.

118 D.lgs. 385/1993, gratuite indipendentemente dagli strumenti di comunicazione impiegati.

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Periodicità delle rate	Mensile
Tipo di ammortamento	Francese
Tipo calendario	Giorni civili / 365
Tipo calendario preammortamento	Giorni civili / 365

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso Fisso (1)

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 (*)
9,89%	3	€ 3.201,81	€ 3.231,82	€ 3.169,61
9,89%	6	€ 1.825,88	€ 1.889,52	€ 1.762,19
9,89%	9	€ 1.379,23	€ 1.459,08	€ 1.300,52
9,89%	10	€ 1.292,23	€ 1.376,29	€ 1.209,69

(1) ipotesi di aumento e diminuzione solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula del contratto di credito.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

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 presso le Filiali della Banca e sul sito web www.bcabanca.it.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro di riferimento IRS del periodo massimo finanziabile

Data	Valore
01.11.2023	4,021%
01.10.2023	3,919%
01.09.2023	3,826%
01.08.2023	3,71%
01.07.2023	3,574%

SERVIZI ACCESSORI

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	massimo 30 giorni dalla data della richiesta
Disponibilità dell'importo	entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto

RATING DI LEGALITA'

Avvertenza: le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate

L'Area Crediti effettuerà l'istruttoria entro massimo dieci giorni lavorativi. Entro il giorno successivo all'istruttoria il finanziamento richiesto dovrà essere deliberato (o nella prima seduta utile del Consiglio di Amministrazione, se di sua competenza) e dovrà essere prontamente informata l'impresa richiedente.

Una volta espletate tutte le formalità necessarie (quali ad esempio la sottoscrizione delle garanzie) dovrà essere garantita l'erogazione del credito entro i sette giorni lavorativi successivi.

Per le imprese in possesso del rating di legalità sono previste le seguenti riduzioni sulle condizioni economiche applicate:

- riduzione del 7,50% del tasso standard per le imprese con rating "una stelletta";
- riduzione del 10,00% del tasso standard per le imprese con rating "due stellette";
- riduzione del 15,00% del tasso standard per le imprese con rating "tre stellette".

Per tutte le imprese in possesso di rating di legalità è prevista una riduzione delle spese di istruttoria del 20% di quelle standard.

Qualora, in questa fase, si ritenga opportuno non tener conto del rating di legalità nella determinazione delle condizioni economiche del finanziamento, è necessario che di tale circostanza venga fornita adeguata motivazione nella proposta di affidamento e nella deliberazione, prescrivendo che di tale motivazione si tenga traccia ai fini della successiva stesura della relazione annuale da inviare a Banca d'Italia.

ESTINZIONE ANTICIPATA 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 in unica soluzione prima della scadenza del mutuo del capitale ancora dovuto, oltre agli interessi contrattuali, inclusi eventuali interessi di mora, maturati sino alla data di estinzione.

Recesso del cliente e della banca

Il consumatore può esercitare, senza alcun onere, né spesa, né penale, il diritto di recesso dal contratto di credito entro 14 (quattordici) giorni di calendario dalla conclusione del contratto, inviando per iscritto, presso la succursale ove è costituito il rapporto, una comunicazione con la espressa dichiarazione di recesso.

Nel caso in cui il mutuatario non provveda al puntuale integrale pagamento anche di una sola rata, il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

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: Ufficio Reclami di BCA Banca - Via Boncompagni, 15 - 00187 Roma (RM) ufficio.reclami@bcabanca.it oppure a ufficio.reclami@pec.bcabanca.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.arbitrobancaariofinanziario.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.conciliatorebancaario.it
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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" 1	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "italiano"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "tedesco"	<i>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.</i>
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.

¹ la legenda deve recare la definizione del solo tipo di ammortamento prescelto.

Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.