

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

## INFORMAZIONI SULLA BANCA



Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.a.  
Via Ottavio Serena, n. 13 - 70022 - Altamura (BA)  
Tel.: 080/8710268 -Fax: 080/8710745  
[trasparenza@bppb.it/ www.bppb.it]  
Iscrizione all'Albo delle Banche 05293.6 / codice ABI 05385

### DATI E QUALIFICA DEL CONSULENTE FINANZIARIO ABILITATO ALL'OFFERTA FUORI SEDE:

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_  
Sede \_\_\_\_\_ Telefono \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_  
Iscrizione ad Albi o elenchi \_\_\_\_\_ Qualifica \_\_\_\_\_  
Numero Delibera Iscrizione all'albo/elenco \_\_\_\_\_

## COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine la cui durata è superiore a 5 e fino a 15 anni.

Le condizioni indicate nel presente documento riguardano i mutui concessi alle famiglie consumatrici con iscrizione di ipoteca su immobili non residenziali.

Il cliente rimborsa il finanziamento con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

L'età dei Mutuatari deve essere inferiore all'aspettativa di vita media residua calcolata annualmente dall'ISTAT (80 anni per gli uomini e 84 anni per le donne) alla data di scadenza del finanziamento.

Per l'erogazione del mutuo, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante.

### 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.

#### Mutuo 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Tutte le rate avranno scadenza l'ultimo giorno del mese/trimestre/semestre (in funzione della periodicità della

## **INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI**

rata). Pertanto dalla data di stipula del contratto alla data di entrata in ammortamento (Il primo del mese/trimestre/semestre successivo alla data di stipula) saranno calcolati gli interessi di preammortamento.

Per saperne di più

La **Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [[www.bppb.it](http://www.bppb.it)].

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### 1.1 - CREDITO IMMOBILIARE A TASSO FISSO

##### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

**Importo totale del credito: € 100.000,00**

**Costo totale del credito: € 44.613,80**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 144.613,80**

##### TAEG con Polizza IOT Assicuro Casa

**5,45 %**

Calcolato al tasso di interesse del 5,00 % ( parametro IRS a 15 anni maggiorato di uno spread paria al 5,00 %) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 15 anni.

##### TAEG con Polizza IOT Assicuro Incendio

**5,49 %**

Calcolato al tasso di interesse del 5,00 % ( parametro IRS a 15 anni maggiorato di uno spread paria al 5,00 %) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 15 anni.

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

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

VOCI		COSTI		
	<b>IMPORTO MINIMO FINANZIABILE</b>	€ 60.000,00		
	<b>IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE</b>	50% del minor valore tra il costo d'acquisto e il valore di perizia dell'immobile da ridurre al 40% per immobili a specifica destinazione		
	<b>DURATA (anni)</b>		10	15
	<b>GARANZIE ACCETTATE</b>	IPOTECA SUL BENE ED EVENTUALI FIDEIUSSIONI INSERITE NELL'ATTO DI MUTUO		
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	<b>TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)</b>	parametro di INDICIZZAZIONE + spread	5,00 %	5,00 %
	<b>INDICE DI RIFERIMENTO</b>	IRS (Interest Rate Swap) Euro Lettera per durata finanziaria, corrispondente alla durata del mutuo pubblicato sul quotidiano " il sole 24 ore" riferito all'ultima rilevazione del mese antecedente la data di erogazione del credito. Si precisa che in mancanza della rilevazione del parametro IRS a 13y e a 14y bisognerà utilizzare l'IRS 12Y per la durata a 13y e l'IRS a 15y per la durata a 14y. L'IRS viene rilevato giornalmente dalla European Banking Federation (Federazione Bancaria Europea)	IRS a 10 anni	IRS a 15 anni
	<b>SPREAD</b>		5,00 %	5,00 %

(\*) Tasso fisso valido per tutta la durata del finanziamento. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello riportato in tabella, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula e non potrà essere inferiore al valore dello spread indicato. Il tasso applicato si riferisce alla durata massima del finanziamento.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

### 1.2 - CREDITO IMMOBILIARE A TASSO VARIABILE

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

**Importo totale del credito: € 100.000,00**

**Costo totale del credito: € 44.863,80**

**Importo totale dovuto dal cliente: € 144.863,80**

#### **TAEG con Polizza IOT Assicuro Casa**

**5,49 %**

Calcolato al tasso di interesse del 5,000 % ( parametro Euribor 3 mesi/360 maggiorato di uno spread pari al 5,00 %) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 15 anni.

#### **TAEG con Polizza IOT Assicuro Incendio**

**5,53 %**

Calcolato al tasso di interesse del 5,000 % ( parametro Euribor 3 mesi/360 maggiorato di uno spread pari al 5,00 %) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 15 anni.

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

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

VOCI		COSTI		
	<b>IMPORTO MINIMO FINANZIABILE</b>	€ 60.000,00		
	<b>IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE</b>	50% del minor valore tra il costo d'acquisto e il valore di perizia dell'immobile da ridurre al 40% per immobili a specifica destinazione		
	<b>DURATA (anni)</b>		10	15
	<b>GARANZIE ACCETTATE</b>	IPOTECA SUL BENE ED EVENTUALI FIDEIUSSIONI INSERITE NELL'ATTO DI MUTUO		
<b>TASSI</b>	<b>TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (*)</b>	parametro di riferimento + spread	5,000 %	5,000 %
	<b>INDICE DI RIFERIMENTO</b>	Euribor 3 mesi/360 rilevato per data valuta il secondo giorno lavorativo antecedente l'entrata in ammortamento della rata. L'Euribor viene rilevato giornalmente dalla European Banking Federation (Federazione Bancaria Europea)		
	<b>SPREAD</b>		5,00 %	5,00 %
	<b>TASSO DI INTERESSE DI PPREAMMORTAMENTO (*)</b>	Uguale al Tasso di interesse della prima rata		

(\*) Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso da quello riportato in tabella, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula e non potrà essere inferiore al valore dello spread indicato.

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
SU BENI NON RESIDENZIALI**

**LE SEGUENTI VOCI DI SPESA SI RIFERISCONO ALLE TIPOLOGIE DI CREDITO  
IMMOBILIARE**

		<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>SPESA</b>	<b>SPESA PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	<b>Istruttoria</b>	1,00% sul capitale finanziato con un importo minimo di € 800,00
		<b>Perizia Tecnica effettuata dalla società Revaluta</b>	€ 190 + IVA ( per i mutui in portabilità non è prevista la spesa di perizia)
		<b>Recupero spese CRIF</b>	€ 38,00
	<b>SPESA PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	<b>GESTIONE PRATICA</b>	Non prevista
		<b>INCASSO RATA CON QUALSIASI FORMA DI PAGAMENTO</b>	€ 2,50
		<b>SPESA PER COMUNICAZIONI (ART. 118 DEL TUB)</b>	Gratuite
		<b>SPESA PER COMUNICAZIONI (ES. DOCUMENTO DI SINTESI PERIODICO ECC...) (ART. 119 E ART. 127-BIS DEL TUB)</b>	€ 0,85 (se cartacee); Gratuite (se disposte on line)
		<b>VARIAZIONE/ RINNOVAZIONE IPOTECA</b>	€ 135,00 (oltre alle spese e competenze notarili e fiscali)
		<b>ACCOLLO MUTUO</b>	0,50 % max € 250,00
	<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>TIPO DI AMMORTAMENTO</b>	francese
<b>TIPOLOGIA DI RATA</b>		Rata a quote di capitale crescenti	
<b>PERIODICITÀ DELLE RATE</b>		Mensile/trimestrale/semestrale	

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

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

#### MUTUI A TASSO VARIABILE

<b>Parametro di riferimento Euribor 360 a tre mesi rilevato al 25/09/2020</b>				
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 (*)
5,000 %	10	<b>€ 1.060,66</b>	<b>€ 1.200,29</b>	<b>€ 921,03</b>
5,000 %	15	<b>€ 790,79</b>	<b>€ 941,75</b>	<b>€ 639,83</b>

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

#### MUTUI A TASSO FISSO

<b>Parametro di riferimento Tasso IRS EURO LETTERA rilevato al 30/09/2020</b>		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
5,00 %	10	<b>€ 1.060,66</b>
5,00 %	15	<b>€ 790,79</b>

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.bppb.it](http://www.bppb.it)).



## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

### SERVIZI ACCESSORI

#### **POLIZZA ASSICURATIVA A CARATTERE OBBLIGATORIO:**

##### **POLIZZA IOT ASSICURO INCENDIO**

E' una polizza assicurativa di Net Insurance S.P.A dedicata ai fabbricati oggetto di mutuo ipotecari a premio unico anticipato. Il premio è determinato in base alla tipologia di fabbricato (0,15 per mille se fabbricato adibito a civile abitazione), alla durata del mutuo in ragione d'anno e del valore di stima dell'immobile.

La polizza copre i rischi derivanti da incendio, fulmine esplosione, scoppio e altri imprevisti che possono riguardare l'immobile ipotecato.

##### **POLIZZA ALLIANZ**

E' una polizza assicurativa di Allianz dedicata ai fabbricati oggetto di mutuo ipotecari a premio unico anticipato. Il premio è determinato in base alla tipologia di fabbricato (0,15 per mille se fabbricato adibito a civile abitazione), alla durata del mutuo in ragione d'anno e del valore di stima dell'immobile.

La polizza copre i rischi derivanti da incendio, fulmine esplosione, scoppio e altri imprevisti che possono riguardare l'immobile ipotecato.

##### **POLIZZA IOT ASSICURO CASA**

E' una polizza assicurativa di Net Insurance S.P.A dedicata alla protezione dell'abitazione, è una polizza multi garanzia a scadenza annuale con tacito rinnovo. L'assicurazione è operante a condizione che il fabbricato non sia in fase di costruzione (per la garanzia incendio e scoppio la Compagnia rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione).

La polizza prevede piani assicurativi strutturati a **pacchetti** con copertura crescente e prevede le seguenti garanzie

##### **Pacchetto A (base) :**

- **Incendio fabbricato e incendio contenuto:** indennizza i danni al fabbricato e al loro contenuto in caso si verificano uno degli eventi elencati nelle condizioni di polizza (ad es. incendio, fulmine, esplosione, fenomeno elettrico, fuoriuscita acqua condotta a seguito di rottura accidentale ecc);
- **Assistenza Abitazione:** offre all'assicurato un servizio di Assistenza in grado di risolvere numerose situazioni di difficoltà ed emergenza, 24 ore su 24, 365 giorni all'anno (ad es. invio idraulico, elettricista, fabbro etc. per interventi di emergenza).

Il costo della polizza annua a tacito rinnovo Pacchetto A (base) è pari ad Euro 235,00.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

Al Pacchetto A (base) è possibile abbinare altre garanzie: **Rc Vita Privata, Tutela legale Tutela legale Vita privata/ Tutela legale Web, Furto.**

### Caratteristiche comuni:

Nel caso in cui il Cliente sceglie di sottoscrivere una delle polizze distribuite dalla banca, la stessa non potrà essere vincolata in favore della stessa.

Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'ISVAP e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali".

La polizza emessa da altra Compagnia è vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

I contenuti e i requisiti delle coperture assicurative sono riepilogati nel "Fascicolo Informativo" della Polizza che il Cliente può richiedere al soggetto che distribuisce il prodotto o sul sito della Compagnia emittente.

### POLIZZA PER ACQUISTO E/O RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI RINVENIENTI DA DONAZIONE

Il Cliente deve assicurare gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca contro eventuali azioni di restituzione da parte di eredi legittimati e potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta, attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'ISVAP e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa.

Il costo della polizza non è predeterminabile ma è calcolato dalle Compagnie in funzione di una serie di parametri quali ad esempio età dell'assicurato, sesso, professione, importo e durata del finanziamento, ecc....

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	3,00 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	gratuita
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio
Imposte di registro	Secondo la normativa fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la normativa fiscale vigente

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

### **POLIZZA ASSICURATIVA A CARATTERE OPZIONALE**

#### **POLIZZA PPI**

La polizza "Eurovita Protezione Finanziamento" è una polizza di tipo PPI (Payment Protection Insurance), prevede il pagamento di un premio unico, corrisposto in via anticipata e costituisce una soluzione assicurativa realizzata da Eurovita Assicurazioni, attraverso la quale il cliente può soddisfare l'esigenza di tutelarsi rispetto al verificarsi di eventi quali la morte o l'invalidità totale permanente.

La polizza può assicurare il caso morte oppure il caso morte più il caso invalidità permanente (totale o comunque maggiore o uguale del 66%). Al verificarsi di uno degli eventi coperti dalla polizza, nel corso della durata contrattuale, viene garantito il pagamento del capitale assicurato corrispondente al debito residuo risultante dal piano di ammortamento alla data dell'evento.

La polizza può essere abbinata sia a nuovi mutui, sia a mutui già in essere a condizione che siano in regolare ammortamento.

L'importo del premio, in caso di adesione da parte del Cliente, è calcolato dalla Compagnia in funzione di una serie di parametri quali ad esempio età dell'assicurato, professione, importo e durata del finanziamento, ecc.

Di seguito sono riportati alcuni esempi di determinazione del premio a carico del Cliente, sulla base di specifiche ipotesi; per ulteriori informazioni è possibile consultare il Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia Eurovita Assicurazioni all'indirizzo [www.eurovita.it](http://www.eurovita.it).

#### *Esempio 1:*

Età assicurato: 30 anni

Professione: Impiegato

Sport praticati: Nessuno

Fumatore: No

Durata del contratto: 10 anni

Frazionamento del premio: Unico

Tasso di ammortamento del finanziamento: 2,2%

Periodicità di ammortamento: Mensile

Capitale assicurato: Euro 100.000,00

Nelle ipotesi di cui sopra, il premio unico lordo per il *solo caso morte* è pari a Euro 399,00.

Il premio unico lordo nel *caso morte + invalidità permanente >= 66%* è pari a Euro 676,00.

#### *Esempio 2:*

Età assicurato: 60 anni

Professione: Impiegato

Sport praticati: Nessuno

Fumatore: No

Durata del contratto: 10 anni

Frazionamento del premio: Unico

Tasso di ammortamento del finanziamento: 2,2%

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

Periodicità di ammortamento: Mensile  
Capitale assicurato: Euro 100.000,00

Nelle ipotesi di cui sopra, il premio unico lordo per il *solo caso morte* è pari a Euro 5.194,00.  
Il premio unico lordo nel *caso morte + invalidità permanente*  $\geq 66\%$  è pari a Euro 16.408,00.

La polizza “Eurovita Protezione Finanziamento” **non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.**

### POLIZZA CPI

La polizza CPI (Credit Protection Insurance) è una polizza collettiva che offre ai clienti che abbiano contratto un credito, una copertura assicurativa in caso di decesso, di invalidità totale permanente, di inabilità temporanea totale e di perdita d’impiego. La polizza può essere abbinata solo a nuovi mutui e **non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.**

Il premio, unico e anticipato, viene calcolato a seconda delle opzioni contrattuali previste, secondo le seguenti percentuali in base al capitale assicurato e alla durata del credito.

		COPERTURE ASSICURATIVE				
Opzione Contrattuale	Persone Assicurabili	Temporanea caso morte	Invalità Totale e Permanente	Inabilità Temporanea Totale	Perdita di Impiego	Coeff.fisso
Opzione 1	Non occupati e occupati nel settore pubblico	SI	SI	NO	NO	0,2998%
Opzione 2	Lavoratori autonomi e liberi professionisti	SI	SI	SI	NO	0,3231%
Opzione 3	Dipendenti Privati con contratti a tempo indeterminati e anzianità min. 12 mesi	SI	SI	NO	SI	0,5877

A titolo di esempio, nel caso di un credito di Euro 100.000,00 per una durata di 10 anni e opzione prescelta 1, l’importo del premio viene così determinato:

€ (100.000,00 x 0,2998%) x 10 = € 2.998,00

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

Per le polizze assicurative si rinvia agli strumenti di Trasparenza previsti dalla normativa ISVAP.

### **Annullamento del contratto assicurativo per estinzione anticipata o trasferimento del finanziamento:**

Nel caso in cui l'Assicurato estingua anticipatamente il credito – anche a seguito di un operazione di surroga dell'ente finanziatore – le coperture assicurative cessano alle ore 24.00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione o trasferimento del credito.

L'Assicurato ha diritto alla restituzione della parte di premio pagato relativo al periodo residuo intercorrente tra la data di estinzione o trasferimento del finanziamento e la data di scadenza originaria del contratto di assicurazione, al netto dei costi amministrativi, in alternativa la Compagnia, su richiesta scritta dell'assicurato, potrà mantenere in vigore la copertura assicurativa fino alla scadenza contrattuale originaria a favore del nuovo beneficiario designato.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al credito senza dover recedere dal credito stesso.

### **TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	Max 30 giorni a decorrere dalla presentazione della documentazione completa richiesta dalla Banca.
Disponibilità dell'importo	Al consolidamento della garanzia e comunque non prima di 11 giorni dalla data di iscrizione ipotecaria.

### **ALTRO**

Commissioni per certificazione interessi passivi	€ 17,00
--	---------

### **INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO**

Per consentire 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.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

CUD – 730 – Mod Unico: ultimi due anni	Compromesso e/o proposta di acquisto
Attestato di servizio	Atto di provenienza (rogito del venditore)
Ultimo cedolino stipendio/pensione	Titoli Edilizi(P.d.C.,S.c.i.a.,D.i.a....),Certificato di Agibilità
Estratti conto(se cliente di altra banca)ultimi sei mesi	Estratto di mappa in catasto terreni,visure catastali storiche, planimetrie catastali aggiornate
Computo metrico e/o eventuali preventivi (in caso di ristrutturazione)	

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

### AVVERTENZE

Per le condizioni economiche relative al Servizio di gestione documentale si deve far riferimento al relativo Foglio Informativo disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno giorni 30 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 e gli interessi maturati sino alla data della effettiva estinzione del mutuo. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1,50 % se estinto nel primo quinquennio e dell'1,00 % se estinto successivamente. Tali penali sono applicabili ai mutui sottoscritti da Società, qualunque sia la finalità dello stesso.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

### Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca ai seguenti indirizzi:

- Ufficio Reclami Banca Popolare di Puglia e Basilicata – Via Ottavio Serena n. 13 – 70022 Altamura (BA);
- [bppbreclami@bppb.it](mailto:bppbreclami@bppb.it);
- [bppbreclami@pec.bppb.it](mailto:bppbreclami@pec.bppb.it);

in alternativa allo sportello dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca.

L'intermediario provvederà a rispondere entro 60 giorni dalla ricezione del reclamo.

Per i reclami afferenti i servizi di pagamento la Banca risponderà entro 15 giornate lavorative; in situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI SU BENI NON RESIDENZIALI

pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non rimane soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini di legge, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) -per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it)-, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Al fine della definizione stragiudiziale di eventuali controversie, prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente e/o la Banca devono, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28, attivare, quale condizione di procedibilità, un procedimento di mediazione – finalizzato al raggiungimento di un accordo – ricorrendo:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR. Per maggiori informazioni si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) dove è disponibile il relativo Regolamento;

- oppure ad uno degli altri Organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritto nell'apposito Registro degli organismi tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria. L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)

Il ricorso all'ABF assolve alla condizione di procedibilità di cui sopra.

### CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. 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 ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

### LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
SU BENI NON RESIDENZIALI**

	mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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 aumentata.
<b>LTV ( Loan To Value)</b>	Rapporto tra l'importo richiesto dal cliente e il valore dell'immobile
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento all'entrata in ammortamento e vengono corrisposti contestualmente al pagamento della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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



**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
SU BENI NON RESIDENZIALI**

	mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
--	--