

**INFORMAZIONI GENERALI SUL
CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
MUTUO “RISTRUTTURAZIONE CASA”**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni (di seguito il “finanziatore”)

Sede Legale e Direzione Generale: Viale Europa, 65, 97100 – Ragusa

Tel.: 0932/603111 – Fax: 0932/603216

Indirizzo e-mail: info@bapr.it

Sito internet: www.bapr.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

Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Agricola Popolare di Ragusa, codice 5036.9

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 Ristrutturazione Casa**” viene offerto per supportare il cliente per le opere di ristrutturazioni edilizie per le quali è possibile usufruire delle agevolazioni fiscali così come prorogate dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014), nel dettaglio:

-interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo, per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, se effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;

-interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell’immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi;

-interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;

-lavori finalizzati all’eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi;

-interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell’articolo 3, comma 3, della legge 104/1992;

-Interventi di bonifica dall’amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici;

-Interventi relativi all’adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

-Interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell’inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all’adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all’esecuzione di opere interne;

Sono finanziabili, esclusivamente in occasione della realizzazione di una delle tipologie di opere sopra illustrate nei limiti consentiti dalla normativa agevolativa, anche l’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), solo se finalizzati all’arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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.

Finanziamento per “Ristrutturazione”

I mutui per ristrutturazione (sia a tasso fisso che a tasso variabile) sono deliberati a SAL (stato avanzamento lavori) e l'erogazione dell'ultima quota è subordinata alla presentazione di perizia o fatture. Le erogazioni a SAL non sono possibili con i mutui a tasso variabile e rata fissa.

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.bapr.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO “RISTRUTTURA CASA”

Importo totale del credito: € 96.000,00

Costo totale del credito: € 30.808,53

Importo totale dovuto dal cliente: € 126.808,53

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,06% (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 € 96.000,00 in 120 mesi + 1 anno di preammortamento a rate trimestrali, al tasso del 4,696% (tasso variabile pari a media mensile euribor 3 mesi maggiorata di uno spread di 2,65 con un minimo contrattuale del 2,65%) ricomprendendo i seguenti importi ottenuti per stima:

Perizia tecnica: stimata in € 200,00 (pari al costo mediamente sostenuto dalla Banca per l'acquisizione di servizi similari) - Assicurazione immobile: Stimata in € 132,00 (€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia - stimata in € 120.000,00 - per ogni anno di durata del finanziamento) - Istruttoria: € 576,00 - Retrocessione Imposta Sostitutiva: € 240,00 (stimando l'applicazione dell'aliquota ordinaria in atto dello 0,25% del finanziamento) - Invio avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento: € 132,00

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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	€ 96.000,00
	Durata	Minimo 18 mesi – massimo 14 anni + 1 anno di preammortamento
	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 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 <i>spread</i> . 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: 4,696 % Il tasso di cui sopra è riportato in via esemplificativa, assumendo per tutta la durata del contratto un valore

SPESE		invariato rispetto a quello in essere alla data di riferimento del presente Documento.	
	Indice di riferimento	<p>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 Committee)-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".</p> <p>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.</p>	
	<i>Spread</i>	+ 2,65	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo	
	Tasso minimo contrattuale	Qualora applicato, pari allo spread del finanziamento	
	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Compresa nella commissione all'erogazione
		Perizia tecnica	A carico mutuatario
		Commissione all'erogazione	0,60% dell'importo erogato
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Esente
		Incasso rata (Invio avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento)	€ 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	trimestrale	

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 "RISTRUTTURA CASA" – TASSO VARIABILE (indicizzato Euribor)				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata trimestrale per € 96.000,00 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)
4,696% (minimo 2,65%)	10	€ 3.021,27	€ 3.257,95	€ 2.739,92
4,696% (minimo 2,65%)	15	€ 2.238,13	€ 2.511,12	€ 1.944,24

- (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.bapr.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

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.

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, la parte di premio pagato, al netto delle imposte, relativa al periodo di rischio non corso, calcolato in funzione dei mesi o frazione di mesi mancanti alla scadenza della copertura assicurativa.

Si riportano di seguito i costi dell'assicurazione sull'immobile in caso di acquisto attraverso la Banca. Tali costi sono già inclusi nel TAEG.

	Costo in caso di acquisto attraverso la Banca
Assicurazione immobile contro i rischi di danni da incendio, fulmine ed esplosione da gas	€ 0,10 per ogni € 1.000,00 del valore di perizia per ogni anno di durata del finanziamento

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, Ragusa, posta elettronica: legale@bapr.it, posta elettronica certificata: ufficiolegale@pec.bapr.it, in conformità alla Policy di gestione dei Reclami della Banca. Una sintesi della citata Policy è disponibile sul sito internet www.bapr.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 i 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 previste 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
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)	<p>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario.</p> <p>Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.</p>