

## MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA (CUNEO) S.C.**

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Piazza Botero, 7 - 12041 - BENE VAGIENNA (CN)

n. telefono e fax: 0172 651111 - 0172 654603

email: [info.bene@benebanca.bcc.it](mailto:info.bene@benebanca.bcc.it)

sito internet: [www.benebanca.it](http://www.benebanca.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo e codice fiscale n. 00167340041 - R.E.A. 2921

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 4243.20 - Cod. ABI 08382

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

Iscritta all'albo delle società cooperative n. A159519

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale e riserve al 31/12/2017 euro 59.151.794,00

### Riservato all'Offerta Fuori Sede

*(da compilarsi a cura del soggetto che effettua l'offerta e che provvede ad identificare il Cliente)*

#### DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/ A DISTANZA:

Cognome e Nome

Telefono

Sede

E-mail

Iscrizione ad Albi o elenchi

Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco

Qualifica

### CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo 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.

La 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.

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI e in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

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.

### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

### Mutuo a tasso misto

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

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

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

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

### Mutuo a due tipi di tasso

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

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

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento presenta per il cliente i rischi e gli svantaggi legati al tipo di tasso di interesse concordato contrattualmente, come sopra indicati. Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato può essere pattuito in contratto un tasso minimo, cosiddetto floor. In questi casi, il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni del parametro) fino al raggiungimento del tasso minimo pattuito; il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

**MUTUO CON OPZIONE:** La struttura del tasso per il mutuo con opzione, prevede inizialmente, per una durata di 5 anni, l'ammortamento parametrato sul tasso fisso a 5 anni (IRS 5Y rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente l'erogazione più lo spread contrattualmente previsto). Dopo il periodo iniziale, la parte mutuataria, previa richiesta scritta alla Banca con almeno trenta giorni di preavviso, può esercitare, a sua scelta, una delle seguenti opzioni: a) proseguire l'ammortamento con l'applicazione di un tasso nominale annuo fisso determinato con riferimento all'IRS 5 anni (rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di scadenza del quinquennio) maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Detta opzione comporterà il ricalcolo della rata di ammortamento, comprensiva di una quota capitale e di una quota interessi, sulla base del tasso fisso come sopra determinato con riferimento al debito residuo in linea capitale nonché al restante periodo di ammortamento; b) proseguire l'ammortamento con l'applicazione di un tasso nominale annuo variabile pari all'Euribor a 6 mesi base 360 (rilevato sul quotidiano il Sole 24 Ore il terzultimo giorno lavorativo del trimestre precedente quello di scadenza della facoltà di opzione maggiorato dello spread contrattualmente previsto e successivamente rilevato sul medesimo quotidiano il terzultimo giorno lavorativo dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno). Detta opzione comporterà il ricalcolo della rata di ammortamento, comprensiva di una quota capitale e di una quota interessi, sulla base del tasso variabile come sopra determinato con riferimento al debito residuo in linea capitale nonché al restante periodo di ammortamento. L'esercizio di questa opzione, prevede comunque un tasso minimo pari allo spread contrattualmente previsto. Qualora alla scadenza dell'opzione, il cliente non dovesse esercitare il diritto di opzione, sarà applicato per il quinquennio interessato, un tasso indicizzato. Il diritto di opzione è esercitabile ogni 5 anni.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 170.000,00 di durata pari a 15 anni con una periodicità della rata Mensile, ipotizzando l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (con la seguente aliquota: 0,25%) Spese istruttoria Euro 1.700,00. Spese perizia Euro 250,00. Premio annuo polizza fabbricato Euro 115,00. Spese annuali gestione pratica Euro 100,00. Polizza facoltativa premio annuo Euro 982,92.

	Valore in %	
Tasso variabile	<b>4,4590</b>	5,4240
Tasso fisso	<b>4,7770</b>	5,7320
Tasso fisso con opzione	<b>4,1460</b>	5,1210

Il valore percentuale indicato sopra a destra rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche le polizze assicurative facoltative. In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare) ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Nell'ipotesi sopra indicata, l'importo totale dovuto dal cliente è pari a

	Euro	
Tasso variabile	<b>231.104,18</b>	<b>245.847,98 (*)</b>
Tasso fisso	<b>235.802,20</b>	<b>250.546,00 (*)</b>
Tasso fisso con opzione	<b>226.494,62</b>	<b>241.238,42 (*)</b>

(\*): importo totale del credito dovuto dal cliente in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI		
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)		
		Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso fisso con opzione
	Importo massimo finanziabile	80% se imm.residenziale/50% se imm.non resid.le	80% se imm.residenziale/50% se imm.non resid.le	80% se imm.residenziale/50% se imm.non resid.le
	Durata	15 anni	15 anni	15 anni
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile	Anno Civile
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	3,7190	4,0270	3,7150
	Tasso di interesse effettivo annuo %	3,7831	4,1022	3,7789
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6m/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre.	Tasso fisso per tutta la durata, determinato in base alla rilevazione del parametro IRS di durata pari alla durata del contratto, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente l'erogazione.	Tasso fisso per la durata del periodo iniziale, determin.in base a rilevazione dell'IRS di durata pari periodo iniziale, rilevato ultimo giorno lavorativo del mese precedente l'erogazione.
	Spread (differenziale)	+4,0000	+4,0000	+4,0000
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo	Pari al tasso di interesse nominale annuo	Pari al tasso di interesse nominale annuo
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile	Anno Civile
	Tasso di mora %	+6,7190 3 punti in più del tasso contrattuale in vigore	+7,0270 3 punti in più del tasso contrattuale in vigore	+6,7150 3 punti in più del tasso contrattuale in vigore
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca. (floor) %	3,7190		
	Tasso massimo contrattuale favore cliente (cap)	Non previsto	Non previsto	Non previsto
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria % importo minimo importo massimo	1,0000 100,00 999.999,99	
		Recupero 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	
		Rimborso spese per atti fuori zona di competenza	400,00	
		Assicurazione immobile (premio annuo stimato)	115,00	
		Rimborso spese informazione precontrattuale	0,00	
	Spese per la gestione del rapporto	Commissione di incasso rata: - con addebito automatico in conto corrente - con pagamento per cassa - con pagamento tramite SDD	5,00 5,00 5,00	
		Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviato con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione) (*)	1,00	
		Spese per altre comunicazioni e informazioni	1,50	
		Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo <sup>1</sup>	2,0000%	
		Commissione per rata insoluta (max)	5,50	

		Oneri rinegoziazione/sospensione rate Comm.ne proroga preammortam./gestione s.a.l. Oneri accollo mutuo / finanziamento Oneri gestione pratica Certificazioni/attestazioni legate al mutuo Presenza d'atto di consenso a modif.societarie Svincolo riduzione/modifica vincolo assicurativo Fotocopia documenti con ricerca		250,00 250,00 500,00 100,00 30,00 100,00 30,00 500,00	
		Oneri frazionamento mutuo/ipoteca Spese rinnovo/gestione ipoteche Spese ulteriori per atti fuori sede		250,00 250,00 400,00	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		rate costanti (francese)	rate costanti (francese)	rate costanti (francese)
	Tipologia di rata		Costante	Costante	Costante
	Periodicità delle rate		Mensile	Mensile	Mensile

(\* ) Per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking. **Sono escluse le comunicazioni previste ai sensi dell'art. 118 D.lgs. 385/1993, gratuite indipendentemente dagli strumenti di comunicazione impiegati.**

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
01/04/2020	Tasso variabile	- 0,2810
01/01/2020	Tasso variabile	- 0,3250
01/06/2020	Tasso fisso	0,0270
01/05/2020	Tasso fisso	0,0000
01/06/2020	Tasso fisso con opzione	- 0,2850
01/05/2020	Tasso fisso con opzione	- 0,3310

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

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

### Tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €170.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
3,7190%	3	€ 4.997,86	€ 5.051,68	€ 4.997,86
3,7190%	6	€ 2.637,98	€ 2.744,05	€ 2.637,98
3,7190%	9	€ 1.854,59	€ 1.982,58	€ 1.854,59
3,7190%	12	€ 1.465,32	€ 1.607,57	€ 1.465,32
3,7190%	15	€ 1.233,67	€ 1.387,06	€ 1.233,67

<sup>1</sup> Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del D.Lgs. 122/2005, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato).

## Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €170.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
4,0270%	3	€ 5.021,12	€	€
4,0270%	6	€ 2.661,78	€	€
4,0270%	9	€ 1.879,13	€	€
4,0270%	12	€ 1.490,63	€	€
4,0270%	15	€ 1.259,78	€	€

## Tasso fisso con opzione

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €170.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
3,7150%	3	€ 4.997,56	€	€
3,7150%	6	€ 2.637,67	€	€
3,7150%	9	€ 1.854,27	€	€
3,7150%	12	€ 1.464,99	€	€
3,7150%	15	€ 1.233,33	€	€

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

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 della banca [www.benebanca.it](http://www.benebanca.it).

## SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione  
immobile(scoppio,incendio,fulmine)

Obbligatoria con compagnia scelta dal cliente.

Riferimento a sezione "Spese per la stipula del contratto".

Polizza AsSiCredit (facoltativa)

Nel calcolo TAEG Assofin si è ipotizzato premio annuo euro 982,92 per cliente in buona salute 40 anni su imp.170.000,00 euro.

**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.** Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

## Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha 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.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	<b>Se acquistati attraverso la banca/intermediario</b>
<b>Perizia tecnica</b>	Esterna, a carico del mutuatario
<b>Adempimenti notarili</b>	Quantificati dai relativi professionisti
<b>Assicurazione immobile</b>	Obbligatoria, ma in completa autonomia del cliente
<b>Assicurazione facoltativa immobile</b>	es.incendio e/o furto del contenuto,danni da fenomeni elettrici e/o acqua condotta, danni da terzi derivanti da conduzione abitazione.In completa autonomia del cliente.

- |   |   |
|---|---|
| - Imposta sostitutiva   | vedasi tabella spese per la stipula del contratto   |
| - Tasse ipotecarie  | Come da tariffe vigenti   |
| - 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 |

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	Massimo 100 giorni
Disponibilità dell'importo	3 giorni dalla stipula del contratto

**RATING DI LEGALITA'**  
*Avvertenza: le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate.*

Tasso di interesse nominale annuo	0,05 punti in meno.	
Istruttoria:	- spese	euro in meno rispetto all'importo massimo
	- durata	15 giorni in meno
Spese di istruttoria	- 25% su aliquota prevista da foglio informativo	

Il tasso di interesse pattuito contrattualmente in ottemperanza alla vigente disciplina sul rating di legalità delle imprese trova applicazione per tutto il periodo di durata del contratto in cui il mutuatario risulti in possesso del rating stesso. Laddove il mutuatario perdesse il predetto requisito, anche per effetto di sospensione, si applicherà il tasso di interesse determinato aumentando di 0,05 punti il tasso contrattuale in vigore al momento della rilevazione da parte della banca della perdita del rating, e comunque entro il limite di cui alle disposizioni vigenti in materia di usura, ferme restando, in ogni caso, in presenza di tasso indicizzato, le pattuizioni relative all'applicazione del tasso di interesse in ipotesi di quotazione pari a zero o negativa del parametro di indicizzazione, ove contrattualmente previste; ciò a decorrere dalla data di inizio della successiva rata di ammortamento.

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**

**Estinzione anticipata**

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica, nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

### **Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### **Recesso della banca**

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che - incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

In generale, la portabilità si realizza attraverso la surrogazione: si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Ai sensi del citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, in particolare:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla banca/intermediario subentrante (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo;
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il predetto termine di trenta giorni lavorativi per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo;
- resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili;
- la disciplina di cui sopra si applica ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.lgs. 11/2010.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro **30** giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

### **Reclami**

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Bene Banca CC di Bene Vagienna Ufficio Reclami - Piazza Botero, 7 - 12041 BENE VAGIENNA CN [ufficioreclami@benebanca.bcc.it](mailto:ufficioreclami@benebanca.bcc.it) oppure [benebanca@legalmail.it](mailto:benebanca@legalmail.it)), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al

CMU0084 aggiornato al 09/06/2020 pag. 8/10

tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% o al 2% dell'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</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 aumenta.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>	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.
<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>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in 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>Rating di legalità delle imprese</b>	Il rating di cui all'art. 5-ter del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 (convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27).

<b>Spread (differenziale)</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<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.
<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 alla data di scadenza 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
<b>Tasso floor</b>	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.

## DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/A DISTANZA

**FairOne S.p.A.**

Sede legale: Piazza Sicilia 7 – 20146 Milano

Sito internet: [www.mutuisupermarket.it](http://www.mutuisupermarket.it)

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: [servizio.clienti@mutuisupermarket.it](mailto:servizio.clienti@mutuisupermarket.it)

C.F. e P. IVA: 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Cap. Soc.: 120.000 Euro i.v.