



**BACKER GENEROSO ANDRIA S.p.a.**  
**Piazza Umberto I, n. 39/41**  
**84095 GIFFONI VALLE PIANA (SA)**  
**Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v.**  
**P.Iva/Iscriz. Reg. Imprese 03922940659**  
**Iscrizione al n.ro 169 dell'Albo Unico degli Intermediari Finanziari ex**  
**art. 106 TUB tenuto dalla Banca d'Italia**  
**Iscrizione R.E.A. n. 330505 CCIAA Salerno**  
**Telefono 089/868548- fax 089/9828082 – e\_mail [bga@financier.com](mailto:bga@financier.com)**  
**Casella p.e.c. [info@postacer.backergroup.it](mailto:info@postacer.backergroup.it)**

## **Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli artt. 115 e segg. T.U.B.**

**FOGLIO INFORMATIVO n. 4 dec. 1° luglio 2021**

### **Mutui ipotecari a tasso fisso**

#### **INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO**

- |  |  |
|--|--|
| - Denominazione e forma giuridica:                       | <b>BACKER GENEROSO ANDRIA S.p.a – Società per azioni</b> |
| - Sede legale ed amministrativa:                         | <b>Piazza Umberto I 39/41 – Giffoni Valle Piana (SA)</b> |
| - Codice fiscale e n.ro iscrizione nel Registro Imprese: | <b>003922940659</b>                                      |
| - Numero d'iscrizione Albo art. 106 TUB Banca d'Italia : | <b>169</b>   |
| - Capitale sociale:                                      | <b>€ 6.200.000,00 i.v.</b>                               |

#### **CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO**

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 25 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 mutuo 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.

#### **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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e presso la sede della Società.

#### **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

##### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG) 6,003%**

*(riferito ad un capitale mutuato di € 100.000 applicando il tasso, le commissioni e le spese nella misura indicata nella seguente tabella, con rimborso in 120 mesi, con periodicità delle rate mensile, e costi ipotizzati per la polizza assicurativa incendio/scoppio di € 250 e per la perizia di stima di € 300).*

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato e l'imposta sulle quietanze di pagamento.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
	Importo massimo finanziabile	<b>Massimo 80% del valore del bene offerto in garanzia.</b>	
	Durata	<b>massimo 25 anni</b>	
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<b>5,50%</b>	
	Tasso di interesse rapportato su base annua	<b>5,640% (rata mensile)</b>	
	Parametro di indicizzazione	Non applicabile	
	Spread	Non applicabile	
	Tasso di interesse di preammortamento	<b>5,50%</b>	
	Tasso di mora	<b>5,50%</b>	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	<b>1,00%</b> del capitale mutuato da corrispondere all'atto dell'erogazione
		Perizia tecnica	<i>Vedere sezione 'altre spese'</i>
		Altro	<i>Vedere sezione 'altre spese'</i>
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	€ 0,00
		Incasso rata	€ 0,00
		Invio comunicazioni	€ 0,00
		Variazione/restrizione ipoteca	€ 0,00
		Accollo mutuo	€ 0,00
		Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Altro		€ 0,00	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	<b>metodo francese</b>	
	Tipologia di rata	<b>costante</b>	
	Periodicità delle rate	<b>mensile, trimestrale o semestrale</b>	

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 d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale
5,50%	10	€ 1.085,27
5,50%	15	€ 817,08
5,50%	20	€ 687,89
5,50%	25	€ 614,09

Gli interessi, le commissioni e le spese saranno applicati in misura tale che il tasso effettivo globale non sia superiore alla soglia, tempo per tempo vigente, prevista dalla normativa in materia di usura (art. 2 Legge n. 108/1996).

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutui ipotecari, può essere consultato in sede.

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

- Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:
- Spese per la **perizia tecnica** di valutazione del cespite offerto in garanzia, secondo tariffe professionali.
- Compenso al notaio per il **rogito notarile**, secondo tariffe professionali.
- Costo della polizza **per assicurazione immobile** contro incendi, scoppio gas, fulmini (per i soli fabbricati), secondo tariffe vigenti.
- Imposte per **iscrizione dell'ipoteca**, nella misura di legge tempo per tempo vigente.
- **Oneri erariali (imposta di bollo)** sul contratto e sulle quietanze di pagamento delle rate, nella misura di legge tempo per tempo vigente.

## TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 30 giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione completa;
- **Disponibilità dell'importo:** all'atto del rogito notarile.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il consumatore può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore e, in tal caso, ha diritto alla riduzione, in misura proporzionale alla vita residua del contratto, degli interessi e di tutti i costi compresi nel costo totale del credito, escluse le imposte. In caso di rimborso anticipato, il calcolo della riduzione proporzionale di interessi e costi rientranti nel costo totale del credito sarà effettuata applicando il criterio della proporzionalità lineare.

In caso di rimborso anticipato, il finanziatore ha diritto a un indennizzo: 1) non superiore all'1% dell'importo rimborsato in anticipo, se la vita residua del contratto è superiore a un anno, 2) ovvero pari allo 0,5% del medesimo importo, se la vita residua del contratto è pari o inferiore a un anno. In ogni caso, l'indennizzo non può superare l'importo degli interessi che il consumatore avrebbe pagato per la vita residua del contratto. L'indennizzo non è dovuto se l'importo rimborsato anticipatamente corrisponde all'intero debito residuo ed è pari o inferiore a 10.000 euro".

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

La società conclude gli adempimenti di chiusura entro 3 giorni dalla data di integrale pagamento di quanto dovute.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Società (Piazza Umberto I, 31 - Giffoni Valle Piana), anche a mezzo p.e.c. alla casella [info@postacer.backergroup.it](mailto:info@postacer.backergroup.it), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha avuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può presentare ricorso a:

- **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 Società;
- **Conciliatore Bancario Finanziario**. Se sorge una controversia con la Società, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Società, con l'assistenza di un conciliatore indipendente, come il 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.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

## 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, che 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 forzata del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<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>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>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 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>	Tasso di interesse maggiorato applicato 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 aumentare della metà il TEGM dei mutui chirografari e accertare che quanto richiesto dall'intermediario non sia superiore.

Dichiaro di aver ricevuto copia del presente documento composto di tre fogli.

Giffoni Valle Piana, \_\_\_\_\_

firma \_\_\_\_\_