

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Aggiornato al 5/09/2025

Informazioni e contatti del Finanziatore

- Denominazione e forma giuridica:	BACKER GENEROSO ANDRIA S.p.A.
- Sede legale ed amministrativa:	Piazza Umberto I 39/41 – Giffoni Valle Piana (SA)
- Telefono e fax	089/868548 089/9828082
- Codice fiscale e n.ro iscrizione nel Registro Imprese:	003922940659
- Numero d'iscrizione Albo degli Intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d'Italia ex art. 106 TUB.	169
- Capitale sociale:	€ 6.200.000,00 i.v.
- Pec:	info@postacer.backergroup.it
- Sito internet:	www.backergenerosoandria.it

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. 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 fisso. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Credito immobiliare e suoi rischi

Nel finanziamento a tasso fisso, il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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 è possibile visionare “La Guida pratica al mutuo”, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, e presso i nostri uffici.

Principali condizioni economiche

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito	€ 100.000,00
Rata	Mensile
Durata	120 mesi
Bollo su rata	€ 2,00 per ciascuna rata
Spese istruttoria	€ 1.000,00
Tasso fisso	5,50%
Polizza Assicurativa	€ 250,00
Perizia di stima	€ 300,00
TAEG *	€ 6,043%
Costo totale del credito	€ 32.021,20
Importo totale dovuto dal cliente	€ 132.021,20

* Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo degli interessi, di tutti i costi, le commissioni, e tutte le altre spese e oneri che il cliente deve pagare in relazione al contratto sottoscritto, ivi incluse le eventuali spese assicurative e di perizia che la finanziaria richiede per concedere il mutuo, escluse le spese notarili e l'iscrizione di ipoteca.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Massimo 80% del valore del bene offerto in garanzia, determinata in base a perizia tecnica di valutazione.
Durata	30 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile ubicato in un paese membro dell'Unione Europea. Per la valutazione dell'immobile è necessaria una perizia tecnica di un perito indipendente. Ulteriori garanzie possono essere eventualmente richieste (es. fideiussione).
Tasso di interesse nominale annuo	TASSO FISSO non superiore al 5,50%, in misura determinata senza riferimento a indici di mercato.

Spese	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Massimo 1% da calcolarsi sul capitale mutuato
		Perizia tecnica	Spese di perizia da corrispondersi direttamente al tecnico incaricato da Backer con un massimo di € 800,00 oltre IVA e Cassa
		Assicurazione immobile contro rischio incendio, scoppio gas, caduta fulmini	L'assicurazione può essere sottoscritta dal cliente, secondo tariffe vigenti, presso primaria compagnia assicurativa con vincolo a favore della Backer,
	Spese per la gestione del contratto	Gestione pratica	€ 0
		Incasso rata	€ 0
		Invio comunicazioni cartacee	Recupero della spesa effettivamente sostenuta
		Invio comunicazioni telematiche	€ 0

Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento	Ammortamento alla 'francese' in regime di capitalizzazione composta degli interessi
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile / bimestrale / trimestrale/ semestrale

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

Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale (ESCLUSO IL BOLLO DI € 2,00 SU RATA)
5,50%	10	€ 1.085,27
5,50%	15	€ 817,08
5,50%	20	€ 687,89
5,50%	25	€ 614,09
5,50%	30	€ 567,79

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 o sul nostro sito internet: www.backergenerosoandria.it.

SERVIZI ACCESSORI

OBBLIGATORI

Assicurazione immobile

Per stipulare il mutuo, il cliente deve sottoscrivere una polizza assicurativa sull'immobile finanziato volta ad assicurare il bene immobile contro i rischi di incendio/scoppio/caduta di fulmine per un importo ritenuto equo, presso una primaria compagnia assicurativa. La copertura assicurativa deve permanere per tutta la durata del mutuo pena la risoluzione del contratto da parte della Finanziaria. Il Cliente sceglie liberamente sul mercato la compagnia presso la quale sottoscrivere la polizza che deve però necessariamente contenere le coperture richieste dalla Finanziaria e deve avere vincolo a favore della Finanziaria stessa. Di seguito i requisiti minimi: - Rischio assicurato: danni all'immobile derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio; - Durata copertura: pari alla durata del mutuo; - Prestazione assicurata: indennizzo massimo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro; - Massimale assicurato: valore di ricostruzione dell'immobile a garanzia. - Tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura; - Beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore della Backer. La polizza è obbligatoria.

Perizia di stima dell'immobile

E' obbligatoria una perizia di stima per la valutazione dell'immobile che deve essere redatta da un tecnico di fiducia della società.

FACOLTATIVI

Non viene proposta la stipula di contratti per servizi accessori facoltativi per la concessione del mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	Pari al Tasso contrattuale.
Sospensione pagamento rate	Non prevista
Adempimenti notarili	Sono a carico del destinatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, cancellazione o rinnovo di ipoteca.
Assicurazione immobile	Non sono offerte assicurazioni facoltative da parte della Backer.
Imposta di registro	Secondo la normativa pro tempore vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la normativa pro tempore vigente
Cancellazione ipoteca a seguito della estinzione del mutuo	€ 0
Costo per estinzione anticipata	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	Massimo 30 giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione completa

Disponibilità dell'importo	All'atto del rogito notarile
----------------------------	------------------------------

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

La Backer, per valutare il merito creditizio, deve ottenere dal richiedente e da eventuali garanti, la seguente documentazione entro 5 giorni dalla richiesta. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce la documentazione e le informazioni richieste.

Documentazione anagrafica	Copia documento di identità in corso di validità Copia del codice fiscale Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per i cittadini extracomunitari	
Documentazione reddituale	Lavoratori dipendenti	Certificazione unica (CU) Dichiarazione dei redditi Ultime due buste paga
	Lavoratori autonomi	Ultime due dichiarazione dei redditi
Documentazione immobile	Atto di provenienza – planimetria catastale – Assicurazione con vincolo a favore della Backer contro rischi, scoppio, caduta fulmine.	

ESTINZIONE ANTICIPATA – PORTABILITA' – RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza necessità di alcun preavviso, 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 .

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, 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

Entro tre giorni dalla disponibilità della provvista necessaria per la chiusura del finanziamento.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la Backer, il cliente può presentare un reclamo. I reclami vanno inviati a mezzo lettera raccomandata al seguente destinatario:

Ufficio Reclami – Backer Generoso Andria s.p.a. Piazza Umberto I, 39 -Giffoni Valle Piana (Sa), o a mezzo p.e.c. alla casella info@postacer.backergroup.it, o all'indirizzo mail reclami@backergenerosoandria.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 rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, consultare la Guida

concernete l'accesso all'Arbitro bancario Finanziario a disposizione del cliente presso gli uffici della Backer;

• **Conciliatore Bancario Finanziario.** Se sorge una controversia con la Backer, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Backer grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO

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. Se il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza.

LEGENDA	
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 mutuo
PERIZIA	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
PIANO DI AMMORTAMENTO "FRANCESE"	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 mutuo.
TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse ed altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO	Rapporto percentuale, calcolato su base annua tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
TASSO DI MORA	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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 mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
--	--