

APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.p.A.

PIAZZA DEL POPOLO N. 15 – 12038 Savigliano CN

n. telefono e fax: 0172.2031 / 0172.203.203

email: info@bancacrs.it sito internet: www.BANCACRS.IT

Registro delle imprese della CCIAA di Cuneo n. 00204500045

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5078 – Cod. ABI 06305

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale e riserve al 31/12/2011 euro 23.982.400 ed euro 37.646.561

CHE COS'E' L'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA

Struttura e funzione economica

Con questa operazione la Banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la possibilità di utilizzare importi superiori alla disponibilità propria, nei limiti della somma accordata.

Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concesso e può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici, accrediti.

Sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti.

Il cliente è tenuto ad utilizzare l'apertura di credito entro i limiti del fido concesso e la banca non è obbligata ad eseguire operazioni che comportino il superamento di detti limiti (c.d. sconfinamento). Se la banca decide di dare ugualmente seguito a simili operazioni, ciò non la obbliga a seguire lo stesso comportamento in situazioni analoghe, e la autorizza ad applicare tassi e condizioni stabiliti per detta fattispecie.

Tra i principali rischi, va tenuta presente la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto, in connessione con modifiche dei tassi rilevati sui mercati nazionale, comunitario o internazionale.

L'apertura di credito ipotecario è un'operazione assimilabile all'apertura di credito in conto corrente di cui sopra, con l'aggiunta di ipoteca su bene immobile che presenti caratteristiche di valore commerciale e di capacità di reddito certe e continuative e che risulteranno dalla perizia.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni riportate nel presente foglio informativo includono tutti gli oneri economici posti a carico del cliente per la prestazione del servizio.

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario leggere attentamente il foglio informativo.

Durata. L'apertura di credito viene concessa a tempo indeterminato, ferma restando la durata minima di diciotto mesi ed un giorno.

INTERESSI DEBITORI

Tasso debitore annuo massimo nominale fisso

per utilizzi nei limiti del fido concesso	12,0000 %
per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	12,0000 %

Tasso debitore annuo massimo effettivo fisso

per utilizzi nei limiti del fido concesso	12,5509 %
per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	12,5509 %

Tasso annuo massimo per interessi di mora 3 punti percentuali in più del tasso contrattuale debitore in vigore al momento della mora

Capitalizzazione Gli interessi sono liquidati con periodicità trimestrale dare e avere, e comunque all'atto dell'estinzione del rapporto.

Modalità di calcolo degli interessi Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni). Se il tasso è indicizzato, gli interessi possono essere calcolati osservando il criterio dell'anno commerciale (360 giorni).

VOCI DI SPESA

Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico	€ 0,75
<small>(per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking)</small>	
Spese per altre comunicazioni e informazioni	€ 0,00
Spese per copia documentazione	€ 15,00
Spese per attività di gestione e controllo dello sconfinamento	€ 0,00
Rimborso spese informazione precontrattuale	€ 0,00

Commissione onnicomprensiva (Commissione per la messa a disposizione dei fondi) calcolata sull'importo dell'affidamento concesso nel trimestre
Solo su fidi > Euro 2.000
max 0,50% con un massimo di euro 2.000,00

Commissione istruttoria pratica	0,40%
Iscrizione ipotecaria:	pari al 200% dell'importo dell'affidamento
Commissione restrizione, cancellazione totale o parziale dell'ipoteca:	€ 0,00

Altri oneri: imposte e tasse presenti e future a carico del cliente

Altre spese da sostenere:

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

Spesa perizia: sarà a carico della parte affidata il compenso a favore del tecnico di fiducia della Banca.

Spese di assicurazione: l'immobile ipotecato dovrà essere assicurato contro i danni dell'incendio, fulmine e scoppio con vincolo a favore della Banca Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A., da stipularsi presso una compagnia scelta dalla parte affidata.

Adempimenti notarili: parcella Notaio.

Per le informazioni circa la decorrenza delle valute ed i termini di disponibilità sui versamenti e sui prelevamenti, nonché le altre spese e commissioni connesse al rapporto di conto corrente e ai servizi accessori, si rinvia ai fogli informativi relativi al contratto di conto corrente.

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)

Si riportano i costi **orientativi** del fido riferiti ad ipotesi di operatività indicate dalla Banca d'Italia.

E' possibile ottenere un calcolo personalizzato dei costi, in base alle proprie reali esigenze, utilizzando l'algoritmo pubblicato sul sito internet della banca.

La formula di calcolo del TAEG è la seguente:

$$TAEG = \left(\frac{\text{utilizzato} + \text{interessi} + \text{oneri}}{\text{utilizzato}} \right)^t - 1$$

Negli esempi che seguono il TAEG è calcolato assumendo un fido di 1.500 euro. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a tre mesi. Si ipotizza inoltre che gli interessi e gli oneri siano liquidati alla fine del periodo di riferimento.

Esempio 1 <i>contratto con durata indeterminata e commissione per la messa a disposizione dei fondi (commissione onnicomprensiva)</i>	Accordato: 1.500 euro	Tasso debitore nominale annuo: 12,0000 %	Interessi, su base trimestrale: 45,00 euro
	Durata: 3 mesi	Commissione per la messa a disposizione dei fondi (commissione onnicomprensiva): 0,00% dell'accordato, su base annua	Commissione per la messa a disposizione dei fondi (commissione onnicomprensiva), su base trimestrale: 0,00 euro
	Utilizzato: 1.500 euro per tutta la durata	Spese collegate all'erogazione del credito: 0,00 euro <i>una tantum</i>	Spese, su base trimestrale: 0,00 euro
		Altre spese: 0,00 euro, su base annua	TAEG = 12,55 %
Esempio 2 <i>contratto con durata di 18 mesi e commissione</i>	Accordato: 1.500 euro	Tasso debitore nominale annuo: 12,0000 %	Interessi, su base annua: 180,00 euro

per la messa a disposizione dei fondi (commissione onnicomprensiva)			
	Durata: 18 mesi	Commissione per la messa a disposizione dei fondi (commissione onnicomprensiva): 0,00% dell'accordato, su base annua	Commissione per la messa a disposizione dei fondi (commissione onnicomprensiva), su base annua: 0,00 euro
	Utilizzato: 1.500 euro per tutta la durata	Spese collegate all'erogazione del credito: 0,00 euro <i>una tantum</i>	Spese, su base annua: 0,00 euro
		Altre spese: 0,00 euro, su base annua	TAE = 11,67%

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di apertura di credito in conto corrente, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca WWW.BANCACRS.IT.

Eventuali ulteriori garanzie richieste:

Fideiussione, Pegno

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 gg da presentazione documentazione completa

Disponibilità dell'importo

Massimo 30 gg dalla data stipula

CONDIZIONI CONTRATTUALI

Recesso dal contratto

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi, prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare per iscritto a quest'ultimo la variazione con un preavviso minimo di 30 giorni. La variazione si intende approvata se il cliente non recede entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Se l'apertura di credito è concessa a tempo determinato, la banca può recedervi mediante comunicazione scritta se il cliente diviene insolvente o diminuisce le garanzie date ovvero viene a trovarsi in condizioni che

– incidendo sulla sua situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme, dovute alla banca, per il capitale utilizzato e per gli interessi maturati, per il cui pagamento al cliente viene concesso il preavviso di **tre** giorni.

Se l'apertura di credito è concessa a tempo indeterminato, la banca ha facoltà di recedervi in qualsiasi momento, previo preavviso scritto di **tre** giorni, nonché di ridurla o di sospenderla seguendo le stesse modalità. Decorso il termine di preavviso, il correntista è tenuto al pagamento di quanto utilizzato e degli interessi maturati. In presenza di un giustificato motivo, la banca può sciogliere il contratto anche senza preavviso.

Indipendentemente dal fatto che l'apertura di credito è concessa a tempo determinato o indeterminato, il cliente ha diritto di recedervi in qualsiasi momento, senza spese e pagando contestualmente quanto utilizzato e gli interessi maturati.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

n. 30 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca – Fontana Dott.ssa Francesca (tel. 0172.203265) - P.zza del popolo 15 Savigliano reclami@bancacrs.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice deve 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, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore BancarioFinanziario*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (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;
- altro organismo abilitato alla mediazione e riconosciuto dall'ordinamento tramite iscrizione al registro del Ministero della Giustizia, ai sensi del D. Lgs. 28/2010, previamente concordato con la banca stessa.

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.

LEGENDA

Commissione rinuncia finanziamento o mutuo	Commissione da corrispondere in seguito alla rinuncia alla stipula del finanziamento/mutuo da parte del cliente.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Commissioni di erogazione e/o spese di istruttoria	Spese per l'istruttoria ed erogazione del mutuo / finanziamento
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% o al 2% della somma accordata, secondo le prescrizioni di legge
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Commissione di accollo	Spesa a carico di colui che si assume a suo carico l'obbligo di pagare alla Banca il debito residuo del mutuo / finanziamento
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.
Parametro di indicizzazione	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.
Spread	Maggiorazione applicata al parametro di indicizzazione.
Tasso di interesse debitore	Corrispettivo riconosciuto alla Banca dal cliente per l'utilizzo di mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla Banca stessa.
Periodicità di capitalizzazione degli interessi	Periodicità con la quale gli interessi vengono conteggiati e addebitati in conto, producendo ulteriori interessi. Nell'ambito di ogni singolo rapporto contrattuale viene applicata la stessa periodicità nel conteggio degli interessi debitori e creditori.
Tasso di interesse di mora	Importo che il cliente deve corrispondere per il ritardato pagamento delle somme da lui dovute in caso di revoca, da parte della banca, dal rapporto di apertura di credito in conto corrente per qualsiasi motivo.

Commissione Onnicomprensiva (Commissione per la Messa a Disposizione dei Fondi)	Commissione onnicomprensiva prevista nel caso in cui al cliente sia concesso un fido, calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata dell'affidamento medesimo.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso.
Commissione di istruttoria veloce	Commissione applicata in caso di sconfinamenti in assenza di affidamento ovvero oltre il limite del fido, determinata in misura fissa, espressa in valore assoluto, commisurata ai costi.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM delle aperture di credito in conto corrente, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Valuta	Data di inizio di decorrenza degli interessi.