

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Apertura di credito in conto corrente MCD

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese - S.C.

Sede e direzione: Via Cavour, 4 - 12051 - Alba (CN)

Tel.: 0173 659111 - Fax: 0173 659333

Sito web: <http://www.bancadalba.it> - Email: info@bancadalba.it - PEC: segreteria@pec.bancadalba.bcc.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cuneo n. 00236570040

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 205.50, Cod. ABI: 8530.8

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161532

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia. Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con Capogruppo Iccrea Banca S.p.A. che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Che cos'è il credito immobiliare sotto forma di apertura di credito in conto corrente

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" o "fondiario". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Nel finanziamento concesso nella forma dell'apertura di credito, il finanziatore mette a disposizione del cliente a tempo determinato una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad un importo concordato. 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 il finanziatore non è obbligato 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 ove contrattualmente previsto delle condizioni economiche e contrattuali, ad eccezione comunque del tasso di interesse in caso di tasso fisso, o dei punti di maggiorazione rispetto all'indice di riferimento prescelto in caso di tasso indicizzato.

I TIPI DI APERTURA DI CREDITO E I LORO RISCHI

Apertura di credito a tasso fisso

Il tasso di interesse resta fisso 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, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto può prevedere che la Banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto, anche in senso sfavorevole al Cliente, le condizioni economiche (ad eccezione del tasso di interesse in caso di tasso fisso, o dei punti di maggiorazione rispetto all'indice di riferimento prescelto in caso di tasso indicizzato).

L'apertura di credito, anche se denominata in euro, è considerata "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il finanziamento e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 50.000,00 euro

Costo totale del credito: 8.750,00 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 58.750,00 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 18,37000%

Nell'esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di 50.000,00 euro e di durata 12 mesi.

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per intero mediante bonifico, assegno, prelievo altro, che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento e che il rimborso avvenga mediante bonifico, assegno, versamento o altro. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a 3 mesi.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, ad esempio eventuali penali per l'inadempimento.

Voci

Costi

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al % del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata del finanziamento	XX mesi
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale

Tassi disponibili

Gli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il limite del fido concesso sono calcolati sull'ammontare e per la durata dello sconfinamento per valuta, nel caso in cui il saldo per valuta ed il saldo disponibile risultino contestualmente sconfinanti. Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta vengono calcolati gli interessi debitori previsti per l'utilizzo entro il limite del fido.

Tasso di interesse debitore per utilizzi nei limiti del fido concesso

Voce	
Tasso debitore annuo	
- tasso nominale	11,50000%

Tasso di interesse debitore per utilizzi oltre i limiti del fido concesso FINO AL 99,99900% DELL'AFFIDAMENTO CON UN MASSIMO DI 9.999.999.999,99 Euro

Voce	
Tasso debitore annuo	
- tasso nominale	12,25000%

Tasso di interesse debitore per utilizzi oltre i limiti del fido concesso

Voce	
Tasso debitore annuo	
- tasso nominale	12,25000%

Periodicità di conteggio interessi	Annuale, al 31 dicembre di ciascun anno o all'estinzione del rapporto
Esigibilità interessi	1° marzo dell'anno successivo in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto

Spese
Spese per la stipula del contratto

Voce	Importo
Perizia tecnica	massimo euro 2.000,00 ciascuna Massimo 0,15% dell'importo finanziato (min 250 - max 2.000 euro) ciascuna Le spese di perizia (inclusa IVA, oneri e spese) vengono calcolate sul capitale mututato.

Spese per la gestione del rapporto

Voce	Importo
Spese per comunicazioni periodiche in forma cartacea:	
- postalizzate	0,00 Euro
- domiciliate presso la banca	0,00 Euro
- casella fermo posta c/o banca	0,00 Euro
Spese per comunicazioni periodiche on line	0,00 Euro
Spese per comunicazioni periodiche mediante posta elettronica certificata	0,00 Euro

Commissione trimestrale sul fido accordato variabile secondo le seguenti aliquote:

Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione
0,00 Euro	0,50000%						
massimo							Non previsto

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (<http://www.bancadalba.it>).

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

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

Voce	Importo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Imposta di bollo sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Spese per altre comunicazioni	1,00 Euro
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	10,00 Euro

Voce	Importo
Commissione di istruttoria veloce (CIV) dovuta per ogni sconfinamento* e per ogni incremento dello stesso verificatosi nel trimestre, a condizione che lo sconfinamento complessivo e l'eventuale incremento di un precedente sconfinamento superino rispettivamente i seguenti importi:	99.999,99 €
- importo minimo complessivo sconfinamento	9.999.999.999,99 €
- incremento minimo di sconfinamento**	0,00 €
con un massimo a trimestre di	99.999,99 €
Numero minimo di giorni intercorrenti tra l'applicazione di una CIV e quella successiva	7 giorni fissi

* Per sconfinamento si intende il saldo debitore prodotto sul conto, in conseguenza di addebiti in eccedenza rispetto al saldo esistente sul conto medesimo (sconfinamento in assenza di fido) ovvero di addebiti in eccedenza rispetto al fido concesso sul conto (utilizzo extra-fido).

** Per incremento minimo di sconfinamento si intende l'incremento del saldo debitore del conto rispetto ad uno sconfinamento precedente, anche derivante dalla somma di più addebiti avvenuti in giornate diverse e di importo inferiore a quello indicato, come meglio specificato nella Informativa sulle modalità di applicazione della CIV, che descrive nel dettaglio i casi e le modalità di applicazione della Commissione di Istruttoria Veloce e che è disponibile nella Sezione Trasparenza del sito internet e presso tutte le filiali della Banca.

La commissione d'istruttoria veloce (CIV), addebitata su base trimestrale, si applica – nelle misure e con le modalità sopra indicate – a condizione che, nell'arco del trimestre, si generino, per effetto di uno o più addebiti, sconfinamenti rispetto al limite dell'affidamento concesso o incrementi di sconfinamenti preesistenti, avuto riguardo al saldo disponibile di fine giornata. La CIV è dovuta esclusivamente nei casi in cui la banca, in base alle proprie procedure interne, prima di autorizzare lo sconfinamento svolge un'istruttoria veloce.

Esenzioni

La CIV non è comunque dovuta se:

- lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento nei confronti della banca;
- lo sconfinamento, anche derivante da più addebiti, non supera contemporaneamente:
 - l'importo complessivo di 500,00 euro e
 - la durata di 7 giorni consecutivi.

L'esenzione di cui al punto b) si applica una sola volta per trimestre.

Tasso per interessi di mora	
Voce	
Tasso annuo per interessi di mora	
- tasso nominale	12,25000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

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 recedere in qualunque momento con effetto di chiusura dell'operazione mediante il pagamento di quanto dovuto.

La banca ha la facoltà di recedere, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, su supporto cartaceo, eventualmente anticipata anche via fax, email o con altro mezzo, dalla presente apertura di credito al verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 cod. civ., o al prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale e finanziaria o economica del cliente, in modo tale da porre in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca. Per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al cliente, con le medesime modalità, un preavviso di XX giorni.

Il recesso, anche verbalmente comunicato, ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso. Gli eventuali pagamenti allo scoperto che la banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza o dopo la comunicazione di recesso, non comportano ripristino dell'apertura di credito. Il cliente, anche senza un'espressa richiesta della banca, è tenuto ad eseguire il pagamento di tutto quanto dovuto alla scadenza del contratto o alla data in cui diviene operante il recesso.

PORTABILITA' 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

n. 5 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami del finanziatore (Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese - S.C. - Via Cavour, 4 - 12051 - Alba (CN), mail legale@bancadalba.it e PEC segreteria@pec.bancadalba.bcc.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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, oppure chiedere il finanziatore.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con il finanziatore, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con il finanziatore, 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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 Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

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.

Glossario

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.
Indice di riferimento	Indice 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.
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 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 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.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.