

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO IPOTECARIO A TASSO INDICIZZATO EURIBOR 3 MESI/TASSO BCE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore

BANCA DI VERONA credito coop. cadidavid s.c.p.a.

Via Forte Tomba, 8 - 37135 - Verona (VR)

n. telefono e fax: 0458292360

email: referente.trasparenza@bccverona.it

sito internet: www.bancadiverona.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Verona n. 00319990230

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 4482.60 - Cod. ABI 08416

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Capitale sociale e riserve al 31/12/2017 euro 4.472.951 - 83.688.694

CHE COS'E' 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 che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es. Euribor).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

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.

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, costituito dal differenziale (spread) maggiorato dal valore del parametro scelto come riferimento, può essere pattuito in contratto che il tasso medesimo non possa in ogni caso essere inferiore allo spread, anche qualora il valore del predettoparametro scelto come riferimento dovesse scendere al di sotto dello zero. In questi casi, il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto dello spread contrattualmente pattuito.

Per saperne di più:

La Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore www.bancadiverona.it.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

	Tasso Euribor 3 mesi base 360 media mensile	Tasso Banca Centrale Europea princ. op.ni refin.to
Importo totale del credito (Euro):	100.000,00	100.000,00
Costo totale del credito (Euro):	43.780,12	43.780,12
Importo totale dovuto dal cliente (Euro):	143.780,12	143.780,12
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG - %):	2,8200	2,8190

Il TAEG e le altre voci di costo sopra riportate sono calcolati su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 30 anni con una periodicità della rata Mensile, ipotizzando l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (con la seguente aliquota: 0,25%). Altre spese incluse nel TAEG: perizia di stima immobile; spese istruttoria; spese incasso rata; assicurazione incendio scoppio e assicurazione per il rischio infortuni, invalidità e decesso denominata "Mutuo al sicuro".

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI			
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)			
		Tasso Euribor 3 mesi base 360 media mensile	Tasso Banca Centrale Europea princ. op.ni refin.to		
	Importo massimo finanziabile	80,00% valore stima immobile	80% valore stima immobile		
	Durata	30 anni	30 anni		
	Garanzie accettate	Ipoteca di primo grado. In caso d'iscrizioni precedenti, le stesse vanno cancellate a spese del cliente prima della stipula del mutuo. Fideiussione specifica se richiesta dalla banca. Con riguardo all'ipoteca vi è la necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia; la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente, nominato dalla banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la banca ha aderito. I costi relativi alla perizia sono indicati sotto la voce "Perizia Tecnica".			
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile		
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	2,0000	2,0000		
	Tasso di interesse effettivo annuo %	2,0184	2,0184		
	Parametro di indicizzazione	Tasso Euribor 3 mesi base 360 (media mese precedente arrotondata ai 5 centesimi superiori).	Tasso Banca Centrale Europea riferito alle principali operazioni di rifinanziamento.		
	Spread (differenziale)	+2,0000	+2,0000		
	Applicazione tasso di interesse in caso di quotazione pari a zero o negativa del parametro di indicizzazione	Se previsto in contratto, il tasso variabile indicizzato - costituito dal differenziale (spread) maggiorato dal valore del parametro scelto come riferimento - non potrà in ogni caso essere inferiore allo spread contrattualmente pattuito, anche qualora il valore del predetto parametro scelto come riferimento dovesse scendere al di sotto dello zero.			
	Tasso di interesse di preammortamento	2,0000	2,0000		
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	Anno Civile		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria %	0,7500		
		importo minimo	0,00		
		importo massimo	999.999,99		
		Perizia tecnica	servizio prestato da Crif Service spa. Costo indicato nei servizi accessori.		
	Spese per la gestione del rapporto	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		
		Commissione per erogaz. a S.A.L.	200,00		
		Commissione di incasso rata:	- con addebito automatico in conto corrente	3,80	
			- con pagamento per cassa	5,00	
			- con pagamento tramite SDD	1,50	
		Spese per altre comunicazioni e informazioni diverse da quelle periodiche e/o dovute per legge	7,00		
		Accollo mutuo %	0,1000		
		importo minimo	250,00		
		importo massimo	9.999.999,00		
Compenso onnicomprensivo per il caso di rimborso anticipato, totale o parziale (ai sensi dell'art. 40, comma 1 D.lgs 385/93) ¹	2,0000% del capitale anticipatamente rimborsato				
Commissione per rata insoluta (max)	Modifica garanzie	10,00			
	Rinegoziazione termini del contratto	200,00			
	Rinnovazione ipoteca	1,00% debito residuo			
	Intervento in atti notarili modificativi	250,00			
	Intervento in atti notarili modificativi	200,00 se in provincia di Verona 500,00 se fuori provincia di Verona			
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	rate costanti (francese)	rate costanti (francese)		
	Tipologia di rata	Costante	costante		
	Periodicità delle rate	Mensile	Mensile		

¹ 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).

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (laddove previsto dalla normativa di trasparenza bancaria).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso Euribor 3 mesi base 360 media mensile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 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(*)
2,0000%	10	€ 920,14	€ 994,23	€ 920,14
2,0000%	15	€ 643,51	€ 727,09	€ 643,51
2,0000%	20	€ 505,89	€ 596,24	€ 505,89
2,0000%	25	€ 423,86	€ 519,85	€ 423,86
2,0000%	30	€ 369,62	€ 470,63	€ 369,62

Tasso Banca Centrale Europea princ. op.ni refin.to

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 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(*)
2,0000%	10	€ 920,14	€ 994,23	€ 920,14
2,0000%	15	€ 643,51	€ 727,09	€ 643,51
2,0000%	20	€ 505,89	€ 596,24	€ 505,89
2,0000%	25	€ 423,86	€ 519,85	€ 423,86
2,0000%	30	€ 369,62	€ 470,63	€ 369,62

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%).

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore www.bancadiverona.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza obbligatoria incendio-scoppio immobile: premio annuo: 47,27 euro nell'esempio del TAEG
 Perizia di stima del valore immobile: 269,30 euro Iva inclusa, fattura Crif Service Spa
 Ulteriori accessi del Perito: 153,40 euro, Iva inclusa, fattura Crif Service Spa
 Polizza facoltativa "mutuo al sicuro": 6.714,61 euro premio unico nell'esempio del TAEG
 Età iniziale assicurato: 30 anni per il calcolo del premio sopra indicato.
 Compagnie di assicurazione: BCC VITA e BCC ASSICURAZIONI
 Altre informazioni sulle polizze assicurazione: si rinvia alle condizioni generali e particolari.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Sulla base delle condizioni di polizza, inviando richiesta alla compagnia. E' prevista la restituzione del premio non goduto, escluse imposte e spese sostenute.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	+2,5000 in più rispetto al tasso contrattuale vigente.
Sospensione pagamento rate	200,00

Adempimenti notarili	il costo, a carico cliente, è fissato dal notaio.
Assicurazione facoltativa immobile	-----
Imposte indirette (ad esempio, imposta di registro, tasse ipotecarie - 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 al contratto di credito di cui al presente documento, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	90 giorni
Disponibilità dell'importo	alla data di stipula atto notarile

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 15 giorni dalla richiesta.

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

identità-stato civile-regime patr.-separ./divorzio	Situazione finanziaria e patrimoniale in essere.
Cert.Unica-2 buste paga-mod.730/unico attest.AdE	Preventivi di spesa- compromesso acquisto ecc.
Situazione tecnica-amm.va-giuridica immobili gar.	Stima di valore degli immobili a garanzia.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 10 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

Nel caso di contratto di finanziamento stipulato ai sensi della normativa sul credito fondiario è richiesto il pagamento di un compenso onnicomprensivo nella misura sopra indicata (vedi sezione "Condizioni economiche") calcolato in percentuale del capitale anticipatamente rimborsato e nessuna altra spesa è dovuta. Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento 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).

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

Portabilità 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

Il finanziatore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro cinque giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente medesimo.

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 (via Forte Tomba 8 - 37135 VERONA - Ufficio Reclami

e-mail: ufficio.reclami@bccverona.it oppure a legale@pec.bancadiverona.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, 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 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.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Se il cliente intende, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore BancarioFinanziario di cui sopra, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF secondo la procedura suindicata. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda e con l'assistenza di un avvocato.

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.

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.

La Banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per andare incontro alle esigenze del Cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	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.
Piano di ammortamento	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè

“tedesco”	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.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread (differenziale)	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare dell'importo totale del credito. 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 di preammortamento	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.
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 Annuo Effettivo 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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% o al 2% dell'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge.
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.