

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI CHIROGRAFARIO PER ACQUISTO IMMOBILE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALLE DEL TORTO - SOC.COOP.

Iscritta all'Albo delle banche e 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.

PIAZZA DUOMO, 4 - 90025 - LERCARA FRIDDI (PA)

n. telefono e fax: 091/8251123 091/8213278

email: info-sede@valledeltorto.bcc.it

sito internet: www.bccvalledeltorto.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Palermo n. 00101580827

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 3760 - Cod. ABI 8601

Iscritta all'albo delle società cooperative A166812

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

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 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.

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, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero 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.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

| | TASSO FISSO fino a 6 anni | TASSO FISSO fino a 10 anni |
|--|---------------------------|----------------------------|
| Importo totale del credito (Euro): | 10.000,00 | 10.000,00 |
| Costo totale del credito (Euro): | 2.370,74 | 2.555,46 |
| Importo totale dovuto dal cliente (Euro): | 12.370,74 | 12.555,46 |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG - %): | 7,5970 | 8,1800 |
| | 9,3030 (*) | 9,9080 (*) |

(*): Il valore percentuale indicato rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche le polizze assicurative facoltative.

Il TAEG e le altre voci di costo sopra riportate sono calcolati su un finanziamento di € 10.000,00 di durata pari a 6 anni con una periodicità della rata Mensile, ipotizzando l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (con la seguente aliquota: 0,25%). Nel TAEG e' incluso il premio unico per una polizza PPI calcolata per lavoratore dipendente privato di 40 anni con copertura morte, invalidita' permanente totale, perdita involontaria d'impiego.

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 dell'indice di riferimento.

| VOCI | COSTI | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| | valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %) | | |
| | TASSO FISSO fino a 6 anni | TASSO FISSO fino a 10 anni | |
| Importo massimo finanziabile | Non determinato | Non determinato | |
| Durata | 6 anni | 10 anni | |
| Garanzie accettate | Fideiussione, avallo, pegno. | | |
| Anno per il calcolo degli interessi | Anno Civile | Anno Civile | |
| TASSI DISPONIBILI | Tasso di interesse nominale annuo % | 6,5000 | 7,0000 |
| | Tasso di interesse effettivo annuo % | 6,6972 | 7,2290 |
| | Indice di riferimento amministrato da | L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria). Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. <i>cap</i>) o minimi (cd. <i>floor</i>), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo. | |
| | Spread (<i>differenziale</i>) | +0,0000 | +0,0000 |
| | Tasso di interesse di preammortamento | 6,5000 pari al TAN | 7,0000 pari al TAN |
| | Anno per il calcolo degli interessi | Anno Civile | Anno Civile |
| | | | |
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria % importo minimo importo massimo | 1,0000 0,00 999.999,99 |
| | | Perizia tecnica | Non prevista |
| | | Bollo cambiale D.P.R. 601/73 (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973) | € 0,052 ogni € 516,46 o frazione di € 516,46 di capitale |
| | | Bollo cambiale (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o di durata superiore a 18 mesi senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973) | 1,10% dell'importo finanziato |
| | | 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 |
| | | Spese visure | |
| | | Commissione di incasso rata: - con addebito automatico in conto corrente - con pagamento per cassa - con pagamento tramite SDD | 2,00 2,00 2,00 |
| | | Spese per altre comunicazioni e informazioni diverse da quelle periodiche e/o dovute per legge | 1,50 |
| | | Commissione per rata insoluta (max) | 0,00 |

| | | | |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Spese per la gestione del rapporto | | |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento | rate costanti (francese) | rate costanti (francese) |
| | Tipologia di rata | costante | costante |
| | Periodicità delle rate | Mensile | Mensile |

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 FISSO fino a 6 anni

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per €10.000,00 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(*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| 6,5000% | 2 | € 445,47 | € | € |
| 6,5000% | 4 | € 237,15 | € | € |
| 6,5000% | 6 | € 168,10 | € | € |
| % | | € | € | € |
| % | | € | € | € |

TASSO FISSO fino a 10 anni

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per €10.000,00 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(*) |
|------------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| 7,0000% | 2 | € 447,73 | € | € |
| 7,0000% | 4 | € 239,47 | € | € |
| 7,0000% | 6 | € 170,50 | € | € |
| 7,0000% | 8 | € 136,34 | € | € |
| 7,0000% | 10 | € 116,11 | € | € |

(*) 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.bccvalledeltorto.it.

SERVIZI ACCESSORI

Compagnia Assimoco SPA - Polizza CPI

Le rate protette Assimoco

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

Le modalità dell'esercizio di recesso e i suoi effetti per il cliente sono indicati nella documentazione della Compagnia assicurativa.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|--|--|
| Tasso di mora | +2,0000 |
| Sospensione pagamento rate | 0,00 |
| Assicurazione facoltativa immobile | Se richiesta dal cliente polizza a copertura incendio, scoppio e fulmine. |
| Imposte indirette (ad esempio, imposta di registro - 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 |
| Spese per visure ipocatastali (se richieste) | Costi sostenuti non quantificabili |
| Ricerca e/o copia documenti | Costi sostenuti da quantificare alla richiesta |
| | |
| | |
| | |
| | |

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

TEMPI DI EROGAZIONE

| | |
|----------------------------|--|
| Durata dell'istruttoria | 60 giorni |
| Disponibilità dell'importo | stesso giorno della sottoscrizione del contratto |

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 30 giorni dalla richiesta.

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

Documento di identità e codice fiscale
Dichiarazione dei redditi e buste paga
Documentazione attestante titoli di proprietà

Certificato di residenza
Documentazione attestante altri rapporti bancari
Documentazione immobiliare da acquistare

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 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 - 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 (UFFICIO RECLAMI, piazza Duomo n.4 - 90025 Lercara Friddi info-sede@valledeltorto.bcc.it oppure a bcclercara@legalmail.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.

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 BancarioFinanziario. 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. |
| Indice di riferimento | 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 "tedesco" | Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè 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 agli indici di riferimento. |
| 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. |