

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Banca di Credito Cooperativo di Staranzano e Villesse Soc.Coop.

Sede Legale e Amministrativa: Piazza della Repubblica, 9 – 34079 Staranzano Gorizia

Tel.: **0481 716.111** - Fax: **0481 483.009**

Email: info@bancastaranzano.it - Sito internet: www.bancastaranzano.it

Indirizzo PEC info@pec.bancastaranzano.it

Iscritta al Registro delle Imprese di Gorizia, Codice Fiscale e P. IVA n. **00064500317**

Iscritta alla C.C.I.A.A. di Gorizia R.E.A. n. **18013**

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 3476.90 - cod. ABI **08877**

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. **A160293**

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

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa 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.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la 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.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Per saperne di più, si può consultare:

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 della banca www.bancastaranzano.it.

CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO

Il finanziamento "Cambia Mutuo" consente al cliente di trasferire (cd *portabilità*) il finanziamento alle condizioni

concordate con la Banca, senza ulteriore addebito di penali e/o oneri da parte del finanziatore con cui il finanziamento è in essere.

Al cliente non verranno addebitate né spese di istruttoria, né di perizia né di accertamenti catastali né di oneri notarili per effettuare il trasferimento del finanziamento. La *portabilità*, inoltre, realizzata grazie a procedure di collaborazione interbancaria, consente di ridurre i tempi e gli adempimenti relativi.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 3,62%	Costo totale del credito: € 19.023,20 Importo totale dovuto dal cliente: € 119.023,20
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)		0%	

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.

Il TAEG sopra riportato è stato calcolato prevedendo l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari allo 0,25% anche se non applicabile alle surroghe e non include voci quali l'assicurazione dell'immobile poiché il relativo costo non può essere quantificato neppure attraverso stime.

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.

Importo massimo finanziabile	Pari al debito residuo del finanziamento surrogato e fino al 100% del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Durata	Massimo: 20 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su beni immobili residenziali; Fidejussione; Pegno. Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene offerto in garanzia che sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla banca. I costi della valutazione NON sono a carico del cliente. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile (365 giorni)

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse parametro di indicizzazione e spread	3,5% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 3,55669%
Tasso di interesse di preammortamento	3,5% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 3,5%

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Spese di istruttoria	€ 0,00
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Rimborso spese informativa pre-contrattuale (bozza contratto, se richiesta)	€ 0,00
Spese per erogazione contestuale alla stipula	€ 0,00
Aliquota D.P.R. 601/1973	Non applicabile
Ovvero, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 601/73, come modificato dall'art. 12, 4° c., lett. b), d.l. 145/2013, applicazione delle "imposte d'atti"	Non applicabile

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	Cassa / SEMESTRALE: €	15,00
	TRIMESTRALE: €	12,00
	MENSILE: €	6,00
	Presenza rapporto / SEMESTRALE: €	12,00
	TRIMESTRALE: €	9,00
	MENSILE: €	3,00
SDD / SEMESTRALE: €	15,00	
	TRIMESTRALE: €	12,00
	MENSILE: €	6,00
Accollo mutuo	€	200,00
Variazione/restrizione ipoteca	€	200,00
Trasferimento/postergazione d'ipoteca	€	0,00
Cancellazione d'ipoteca	€	0,00
	(nelle modalità di cui all'art. 40 bis del D.Lgs. 385/93 introdotto dal D.Lgs. 141/2010)	
Cancellazione d'ipoteca (in tutti gli altri casi non rientranti nella voce precedente ai sensi art. 2882 CC)	€	100,00
Invio comunicazioni - spese per invio documenti trasparenza (ex art. 119 D.Lgs. 385/1993)	Posta: €	1,50
	Casellario Postale Interno: €	1,50
	Casellario Elettronico: €	0,00
Invio comunicazioni - spese per invio documenti variazioni condizioni (ex art. 118 D.Lgs. 385/1993)	€	0,00
Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento	€	0,00
Spese per rinegoziazione del mutuo in corso di ammortamento	€	0,00
Spese Estinzione Anticipata Mutuo	0%	
Spese per 1^ lettera di sollecito	€	20,00 massimo
Spese per 2^ lettera di sollecito	€	30,00 massimo cadauna
Stampa elenco condizioni allo sportello	€	0,00
Spese per rilascio di duplicati quietanza mutui	€	10,00 ciascuno
Spese per rilascio certificazione interessi passivi	€	10,00
Spese per rilascio lettere di referenze bancarie, capacità finanziaria, consistenza rapporti, ecc.	€	50,00

Ricerche d'archivio

Le spese per ricerca e copia di documenti (ad esempio, estratto conto, contabili, assegni, ecc...) saranno pari, per ogni documento, ai costi sostenuti per la produzione della documentazione richiesta, da concordare preventivamente con il cliente come da apposito preventivo con un massimo di € 10,00 a documento.

Commissioni varie

Rilascio dichiarazione ai fini di certificazione bilancio (modulo ABI)	€	100,00
Spese estinzione RID	€	2,00
Rimborso fotocopie	€	0,50
Rilascio di dichiarazioni relative alle successioni	fino a € 5.000,00: €	50,00
	fino a € 20.000,00: €	75,00
	oltre: €	150,00
Rilascio di dichiarazioni relative alle successioni Soci BCCSV	€	50,00
Rilascio dichiarazioni varie (per Motorizzazione Civile, adozioni, deposito azioni, studio, ecc.)	€	50,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE
Tipologia di rata	

	COSTANTE POSTICIPATA
Periodicità delle rate	MENSILE / TRIMESTRALE / SEMESTRALE
Periodicità delle rate di preammortamento	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,5%	10	€ 988,86	Non previsto	Non previsto
3,5%	15	€ 714,88	Non previsto	Non previsto
3,5%	20	€ 579,96	Non previsto	Non previsto

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bancastaranzano.it).

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

Sospensione pagamento rate	Gratuita
Perizia tecnica	Voce di spesa determinata dal singolo perito beneviso alla banca ad esclusivo favore del medesimo. Il costo viene corrisposto dalla banca al perito nella misura massima di 1.000,00 euro per ogni unità abitativa periziata.
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dalla banca direttamente al notaio.
Assicurazione immobile	Il Cliente è tenuto ad assicurare i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine per un importo determinato dal perito. La polizza può essere sottoscritta presso una qualsiasi Compagnia di Assicurazione. Va fatta aggiungere alla Compagnia di Assicurazione un'appendice alla polizza che preveda il vincolo a favore della Banca, solo qualora la Banca non sia intermediaria del prodotto assicurativo stesso.
Assicurazione facoltativa a garanzia del credito	I clienti che intendono tutelarsi in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della propria famiglia di rimborsare il mutuo, possono scegliere una polizza assicurativa CPI – Credit Protection Insurance. Trattasi di polizze che tutelano il cliente dal verificarsi di eventi quali il Caso Morte per malattia o infortunio, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e totale, la perdita involontaria del lavoro e il ricovero ospedaliero. Eventuali polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.
Imposta di registro	Come da disciplina fiscale vigente a carico della banca
Tasse ipotecarie	Come da disciplina fiscale vigente a carico della banca

Tasso di mora	1 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
---------------	--

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	45gg lav dalla presentazione della documentazione richiesta, fatti salvi i casi in cui sia: - necessaria un'integrazione della documentazione; - necessario un approfondimento per nuovi elementi emersi; - sospesa l'istruttoria per volontà del cliente.
Disponibilità dell'importo	contestuale alla data di stipula/sottoscrizione del contratto
Disponibilità dell'importo per i mutui a SAL (Stato avanzamento lavori) - doppio contratto	- prima erogazione: al primo atto notarile di iscrizione ipotecaria (inizio preamm.to); - ulteriori erogazioni: previa verifica dei SAL ed acquisizione perizia tecnica; - erogazione saldo: all'atto notarile "di ricognizione del debito" (inizio amm.to).

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 10 giorni della richiesta.

La documentazione indicata va fornita, oltre che con riferimento ai soggetti richiedenti, anche con riferimento agli eventuali garanti dell'operazione.

Qualora emerga la necessità di ulteriori informazioni, l'elenco sotto riportato potrebbe essere esteso ad altri documenti.

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

Documento di identità in corso di validità	Ultima dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730 o Certificazione Unica)
Codice fiscale	Ultime buste paga
Stato civile	Tipologia del contratto di lavoro (tempo indeterminato o determinato)
Regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni)	Impegni finanziari in essere, comprese le garanzie rilasciate a favore di terzi
Permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari	Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 0 giorni 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, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 30 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

Reclami, ricorsi e mediazione

Il Titolare può presentare un reclamo alla Banca, in forma scritta (raccomandata, e-mail, ecc.) a :

Banca di Credito Cooperativo di Staranzano e Villesse Soc.Coop - Ufficio Reclami

Piazza della Repubblica 9 – 34079 Staranzano (GO)

Indirizzo di posta elettronica info@bancastaranzano.it

Indirizzo PEC info@pec.bancastaranzano.it

che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore.

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 Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare in qualunque momento esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purchè 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.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 alla 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.

<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<i>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.</i>
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.
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.
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.
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 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 dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.