

FOGLIO INFORMATIVO

APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di San Marzano di San Giuseppe – Taranto
Iscritta all'Albo delle Coop. a mutualità prevalente al n. A157396 - Iscritta all'Albo delle banche – ABI: 08817
Aderente al Fondo Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA
Iscrizione al Registro delle imprese di Taranto n. 33127 e Codice Fiscale n. 00130830730
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220
Sede: Via Vittorio Emanuele - 74020 San Marzano di San Giuseppe (TA) - Tel. 099 9577410
Fax 099 9575501 - e-mail: banca@bccsanmarzano.it - PEC: direzione@pec.bccsanmarzano.it

CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA

L'apertura di credito è un contratto mediante il quale la banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, 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 concessogli.

L'apertura di credito può essere in conto corrente o semplice.

Nell'**apertura di credito in conto corrente**, i successivi versamenti del Cliente hanno l'effetto di ripristinare la disponibilità; invece, nell'**apertura di credito semplice**, i successivi versamenti del Cliente vengono imputati a parziale o totale estinzione del debito del Cliente verso la Banca, derivante dall'utilizzazione delle somme.

La linea di credito, in ogni caso, deve essere utilizzata dal Cliente entro il limite di importo concordato con la Banca e, sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti.

Pertanto, la Banca può rifiutare di eseguire le operazioni disposte dal Cliente che comportino il superamento del limite suddetto e l'eventuale esecuzione di tali operazioni non determina la concessione di un aumento del credito al Cliente, neppure per l'importo delle operazioni eseguite.

La presenza sul conto di un saldo debitore superiore al limite dell'affidamento concesso identifica uno "sconfinamento", che può determinarsi anche solo "per valuta", se il saldo contabile risulti a credito. La definizione dei tipi di saldo (per valuta e contabile) è contenuta nella "*Legenda*" posta al termine del presente Foglio informativo.

L'apertura di credito, sia in conto corrente che semplice, quando è garantita da ipoteca, può assumere la forma dell'apertura di credito fondiaria o ipotecaria.

In particolare, l'**apertura di credito fondiaria** è assistita da garanzia ipotecaria, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

L'**apertura di credito ipotecaria**, invece, è assistita da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

La durata medio – lunga dell'operazione permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Nel caso di concessione dell'affidamento tramite **DIA (disponibilità immediata assegni)** le somme oggetto dell'apertura di credito sono messe a disposizione del cliente a condizione che questi abbia negoziato al salvo buon fine assegni bancari e circolari; le somme sono utilizzabili nei limiti dell'importo indicato dall'assegno.

I TIPI DI APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA 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.

Apertura di credito a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso complessivo.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nelle aperture di credito 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 il tasso di interesse e le altre condizioni economiche applicate al Cliente.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FIDO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Ipotesi di calcolo: Per un affidamento di: € 3.000,00 Durata del finanziamento (mesi): 3	T.A.E.G: 5,89%	Il contratto prevede l'applicazione della commissione onnicomprensiva
--	----------------	---

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 presente foglio informativo**.

CAPITALIZZAZIONE

Periodicità addebito spese, commissioni e altri oneri diversi dagli interessi	TRIMESTRALE
Conteggio e accredito interessi avere	ANNUALE (al 31 dicembre di ciascun anno) o alla chiusura del rapporto.
Conteggio interessi dare	ANNUALE (al 31 dicembre di ciascun anno) o alla chiusura del rapporto. Gli interessi diventano esigibili il 1° marzo dell'anno successivo a quello in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto.
Modalità di calcolo degli interessi	ANNO CIVILE

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Spese collegate all'erogazione del credito (visure ipocatastali, accesso a base dati) € 0,00

Imposte e tasse presenti e future Come per legge a carico del cliente

Richiesta copia contratto idonea a stipula con condizioni economiche € 0,00

Spese per la gestione del rapporto

Spese comunicazioni trasparenza (per singolo documento) POSTA: € 0,67
CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Spese comunicazioni variaz.condiz. (per singolo documento) POSTA: € 0,00
CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

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.

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.

FIDI E SCONFINAMENTI

Fidi

Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate entro fido:

	Tasso variabile: EURIBOR 6 MESI/360 (Attualmente pari a: -0,5%) + 3,25 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 2,75% EURIBOR 6 MESI/360 con frequenza di rilevazione semestrale (rilevato da "Il sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) entro fido:
Commissione onnicomprensiva	fino a € 3.000,00: 2% annuale fino a € 10.000,00: 2% annuale fino a € 52.000,00: 2% annuale oltre: 2% annuale

Sconfinamenti extra-fido

Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate	Tasso variabile: EURIBOR 6 MESI/360 (Attualmente pari a: -0,5%) + 5,25 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,75% EURIBOR 6 MESI/360 con frequenza di rilevazione semestrale (rilevato da "Il sole 24 Ore"), amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI)
Commissione di istruttoria veloce (extra-fido)	Si veda apposita Sezione

Mancato pagamento di somme divenute esigibili da parte della Banca

Tasso di mora	Applicato nella misura del tasso debitore annuo sulle somme utilizzate in caso di sconfinamenti extra-fido e/o scopertura
---------------	---

Commissione di istruttoria veloce (cd. CIV)

La commissione di istruttoria veloce viene applicata solo a fronte di addebiti che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente; per determinare quando vi è sconfinamento si ha riguardo al saldo disponibile di fine giornata, pertanto, a fronte di più sconfinamenti nel corso della stessa giornata, la commissione viene addebitata una sola volta.

La commissione di istruttoria veloce non è dovuta:

- nei rapporti con i consumatori quando ricorrono entrambi i seguenti presupposti: uno sconfinamento in assenza di fido o extra-fido di saldo inferiore o pari a 500 euro e una durata di sconfinamento inferiore a sette giorni consecutivi. Il consumatore beneficia di tale esenzione per una sola volta a trimestre;
- quando lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della banca;
- quando la banca non ha svolto alcuna attività di istruttoria a fronte di uno/più addebiti che ha/hanno comportato uno sconfinamento;
- quando lo sconfinamento non ha avuto luogo perché la banca non vi ha acconsentito.

La commissione viene, pertanto, applicata in caso di sconfinamenti derivanti da: pagamenti assegni, cambiali, titoli e altri effetti, esecuzione ordini, bonifici, altre disposizioni di pagamento e utenze, pagamento deleghe fiscali, prelevamento contanti e emissione di assegni circolari/lettera, acquisto di strumenti finanziari, anticipazione di effetti oltre il limite di fido e qualsiasi altra operazione per la quale la banca ha svolto un'attività di istruttoria veloce.

Secondo i provvedimenti normativi in materia, la commissione di istruttoria veloce è commisurata ai costi sostenuti dalla banca per l'attività istruttoria volta a valutare se autorizzare lo sconfinamento o l'aumento dello stesso.

Commissione di istruttoria veloce (extra-fido)	€ 25,00
Commissione di istruttoria veloce (in assenza di fido)	€ 25,00
Numeri minimo di giorni intercorrenti tra l'applicazione di una CIV e quella successiva.	Giorni di operatività Banca: 5
Importo minimo di incremento di sconfinamento per l'applicazione della CIV	€ 100,00
Importo minimo di sconfinamento per l'applicazione della CIV	Vedi descrizione della spesa
Importo massimo della CIV addebitabile in un trimestre (extra-fido)	€ 200,00
Importo massimo della CIV addebitabile in un trimestre (in assenza di fido)	€ 200,00

Finanziamento a tasso variabile

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 degli interessi corrispettivi dovuti (che aumentano nel caso di crescita dell'indice e che

invece si riducono in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), 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.

SPESA RICHIESTA DOCUMENTI, DICHIARAZIONI, ATTESTAZIONI, CERTIFICAZIONI	
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) spese di spedizione escluse	Archivio cartaceo in House: € 4,10 Arch. cartaceo c/o Outsourcer: € 8,97 Archivio elettronico: €3,43
Dichiarazione di sussistenza rapporti ai fini successori	€ 10,00
Lettera di referenza bancaria	€ 50,00
Attestazione di capacità finanziaria	0,050% dell'importo della capacità finanziaria attestata min € 200,00 - max € 2.000,00
Asseverazione bancaria	0,050% dell'importo del progetto min € 500,00 - max € 6.000,00
Certificazione interessi passivi	€ 2,00
Commissione per rilascio assenso alla cancellazione dell'ipoteca:	
- ai sensi dell'art.2882 del c.c	€ 200,00
- ai sensi dell'art. 40 bis del T.U.B.	Esente
Commissione per restrizione dell'ipoteca	€ 200,00

RECESSO E RECLAMI

Recesso dal contratto

Il Cliente può recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza spese e pagando contestualmente quanto utilizzato e gli interessi maturati.

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 previsto nel contratto.

Se l'apertura di credito è concessa a tempo indeterminato, la banca ha facoltà di recedervi in qualsiasi momento, previo preavviso scritto, nonché di ridurla o di sospenderla seguendo le stesse modalità. Decorso il termine di preavviso previsto nel contratto, il Cliente 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

n° 20 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

Banca di Credito Cooperativo San Marzano di San Giuseppe

Ufficio Reclami

Via Vittorio Emanuele sn – 74020 San Marzano di San Giuseppe (TA)

Fax: 099.9575501

e-mail: reclami@bccsanmarzano.it

pec: legale@pec.bccsanmarzano.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. 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 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

- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

LEGENDA

Tasso di interesse debitore	Corrispettivo riconosciuto alla Banca dal cliente per l'utilizzo di mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla Banca stessa.
Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.)	E' il tasso debitore o creditore effettivamente risultante dalla capitalizzazione degli interessi; in caso di liquidazione infrannuale degli interessi (ad. es. trimestrale), questi vengono sommati al capitale e su tale importo complessivo vengono conteggiati gli interessi successivi. Il tasso risultante, su base annua, è appunto denominato TAE.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del credito espresso in percentuale, calcolata su base annua, dell'importo totale del credito.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento.
Commissione onnicomprensiva	La commissione ha durata pari a quella dell'affidamento ed è calcolata in percentuale sul fido medio calcolato nel periodo di liquidazione. Il valore della commissione è espresso su base annuale e l'addebito sul conto segue la periodicità di liquidazione del conto stesso.
Indicatore sintetico di costo (ISC)	Indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso.
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 del finanziamento, aumentarlo del 25% e aggiungere una maggiorazione di 4 punti. La differenza tra tale limite e il TEGM non può essere superiore a otto punti percentuali.
Valuta	Data di inizio di decorrenza degli interessi.