

FOGLIO INFORMATIVO relativo all'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA

Informazioni sulla banca

Banca di Credito Cooperativo di Monopoli s.c.

Sede legale : Via Lepanto n.1/c ang. P.zza D'Annunzio n. 4/a – 70043 Monopoli

Tel. 080/742377 - Fax 080/742996

E-mail : segreteria@bccmonopoli.it – Sito Internet : www.bccmonopoli.it

pec: bccmonopoli@pec.it

Codice ABI : 7027.6

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n.5291

Registro delle imprese di Bari n. 33495

Aderente al Fondo di Garanzia dei depositanti del credito cooperativo ed al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del credito cooperativo

Intermediario soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia

Che cos'è l'apertura di credito ipotecaria ?

Con questa operazione la Banca, a fronte di una garanzia ipotecaria, mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la possibilità di utilizzo fino all'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, con successivi versamenti, nonché bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità della linea di credito.

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 la banca non è obbligata 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.

Garanzie: il finanziamento è assistito da ipoteca su beni immobili di proprietà del cliente. L'importo del finanziamento, ai sensi dell'art.38 e seguenti del D.Lgs. 01/09/1993 n.385 (T.U. delle Leggi in materia bancaria e creditizia), dovrà essere garantito da ipoteca di primo grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali), e non potrà eccedere l'80% del valore cauzionale degli immobili a garanzia. In caso di ipoteca di grado successivo al primo, la somma del capitale residuo dei precedenti mutui e quella del finanziamento richiesto non dovrà superare l'80% del valore cauzionale degli immobili a garanzia. Tale limite potrebbe in casi particolari essere elevato al 100% qualora il finanziamento sia assistito dalle seguenti garanzie integrative: fideiussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione, garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi e cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo stato nonché da cessioni di annualità o di contributi a carico dello stato o di enti pubblici.

L'integrità dei beni vincolati da ipoteca verrà garantita mediante la sottoscrizione di una polizza contro il rischio danni, da stipulare presso una Compagnia assicurativa gradita dalla Banca (art. 2742 C.C.).

Tra i **principali rischi**, va tenuta presente la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto, in connessione con modifiche dei tassi rilevati sui mercati nazionale, comunitario o internazionale.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il fido

Si riportano i costi **orientativi** del fido. E' possibile ottenere un calcolo personalizzato dei costi, in base alle proprie reali esigenze. La formula di calcolo del TAEG è la seguente:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

E' possibile ottenere gratuitamente un calcolo personalizzato dei costi in filiale.

Nell' esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di 100.000 euro assistito da garanzia ipotecaria. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a tre mesi. Si ipotizza inoltre che gli interessi e gli oneri siano liquidati alla fine del periodo di riferimento.

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per l'intero mediante emissione di assegni, che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento ed il rimborso avvenga mediante versamento di assegni.

IPOTESI apertura di credito a tasso fisso: contratto con durata indeterminata e commissione trimestrale sul fido accordato (commissione onnicomprensiva)	Accordato: 100.000 euro	Tasso debitore nominale annuo: 8,90%	Interessi, su base trimestrale: euro 2.967,67
	Durata: 3 mesi	Commissione sul fido accordato (commissione onnicomprensiva): 2,00% dell'accordato, su base annua	Commissione per la messa a disposizione dei fondi, su base trimestrale: 500,00 euro
	Utilizzato: 100.000 euro per tutta la durata	Spese collegate all' erogazione del credito: euro 325,00 (spese perizia immobile offerto in garanzia*) ed euro 90,00 (spese assicurative immobile offerto in garanzia*)	Altre spese: 0,00 euro, su base annua
Importo totale dovuto dal cliente (in caso di utilizzo pieno del fido nel trimestre) : nell'ipotesi considerata per il calcolo del TAEG è di euro 103.882,67			

* Si ipotizza un valore dell'immobile offerto in garanzia pari ad euro 180.000.

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per l'intero mediante emissione di assegni, che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento ed il rimborso avvenga mediante versamento di assegni.

IPOTESI apertura di credito a tasso variabile: contratto con durata indeterminata e commissione trimestrale sul fido accordato (commissione onnicomprensiva)	Accordato: 100.000 euro	Tasso debitore nominale annuo: 7,00%	Interessi, su base trimestrale: euro 2.333,33
	Durata: 3 mesi	Commissione sul fido accordato (commissione onnicomprensiva): 2,00% dell'accordato, su base annua	Commissione per la messa a disposizione dei fondi, su base trimestrale: 500,00 euro
	Utilizzato: 100.000 euro per tutta la durata	Spese collegate all' erogazione del credito: euro 325,00 (spese perizia immobile offerto in garanzia*) ed euro 90,00 (spese assicurative	

		immobile offerto in garanzia*)	
		Altre spese: 0,00 euro, su base annua	TAEG = 9,75%
Importo totale dovuto dal cliente (in caso di utilizzo pieno del fido nel trimestre) : nell'ipotesi considerata per il calcolo del TAEG è di euro 103.248,33			

* Si ipotizza un valore dell'immobile offerto in garanzia pari ad euro 180.000.

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 foglio informativo.**

INTERESSI DEBITORI	
Tasso debitore annuo massimo nominale fisso per utilizzi nei limiti del fido concesso per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	8,90 % 9,50 %
Tasso debitore annuo massimo effettivo fisso per utilizzi nei limiti del fido concesso per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	9,20% 9,90%
Tasso di interesse debitore annuo massimo indicizzato per utilizzi nei limiti del fido concesso per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	Euribor a 6 mesi su base 365 + 7 punti (spread massimo applicato) Il tasso di interesse è variato con decorrenza semestrale, sulla base dell'andamento del parametro riferito all'Euribor a 6 mesi su base 365. Il valore del parametro viene rilevato ogni sei mesi, il 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno. 3 punti percentuali in più rispetto al tasso in vigore nel periodo per l'utilizzo entro il fido
Gli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il limite dell'affidamento 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.	
Capitalizzazione (applicata fino all'entrata in vigore della delibera del CICR attuativa dell'art. 120, comma 2, del D. Lgs. N. 385/93)	Gli interessi sono liquidati con periodicità non inferiore a tre mesi e comunque all'atto dell'estinzione del rapporto.
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni).
IMPORTI MASSIMI DI SPESE	
invio comunicazioni ex art. 118 TUB	nessuna

<i>invio comunicazioni ex art. 119 TUB</i>	nessuna
<i>altre comunicazioni</i>	spese postali sostenute (on line gratuite)
<i>spese d'informativa precontrattuale</i>	nessuna
<i>spese per copia documentazione</i>	euro 5,00 (per documentazione presso BCC ed archiviata in formato elettronico) – euro 15,00 (per documentazione presso BCC ed archiviata in formato cartaceo) – euro 30,00 (per documento depositato in archivio esterno)
COMMISSIONI	
<i>Commissione sul fido accordato (chiamata anche commissione onnicomprensiva) calcolata sull'importo medio dell'affidamento concesso nel trimestre</i>	max 0,500% trimestrale
<i>Commissione di istruttoria veloce (extra fido) Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta non viene applicata</i>	euro 0,00
ALTRI ONERI	
<i>Imposte e tasse presenti e future</i>	come per legge a carico del cliente
Spese per perizia tecnica (redatta da perito tecnico liberamente scelto dal cliente e di gradimento della Banca) Costo stimato sulla base dei valori medi riscontrati sul mercato locale	fino ad € 100.000 : euro 250,00 da € 100.000 ad € 200.000: euro 325,00 da € 200.000 ad € 300.000: euro 400,00 da € 300.000 ad € 500.000: euro 450,00 da € 500.000 ad € 1.000.000: euro 550,00 oltre € 1.000.000 : euro 1.000,00
Spese assicurative immobile (assicurazione stipulata con primaria compagnia assicurativa liberamente scelta dal cliente e di gradimento della Banca) Costo stimato sulla base dei valori medi riscontrati sul mercato locale	fino a 5 anni : 0,05% del valore assicurato fino a 10 anni : 0,10% del valore assicurato fino a 15 anni: 0,15% del valore assicurato fino a 20 anni: 0,20% del valore assicurato
Variazione/restrizione ipoteca	€181,00 (oltre spese notarili)
Consensi cancellazioni di formalità ipotecarie (fermo il disposto della legge n. 40/2007)	euro 155,00 (oltre spese notarili)
Consensi a restrizioni, riduzioni e postergazioni di formalità ipotecarie	euro 181,00 (oltre spese notarili)
Consensi a frazionamenti di formalità ipotecarie	a) per quota ... euro 52,00; b) con un minimo euro 208,00. (oltre spese notarili)
Spese di rinnovazione ipoteca	euro 181,00 (oltre spese notarili)

Costi in caso di ritardo nel pagamento	tardare con i pagamenti potrebbe avere gravi conseguenze per il cliente (ad esempio la vendita forzata dei beni) e rendere più difficile ottenere altri crediti in futuro
<i>tasso nominale per interessi di mora annuo</i>	9,50%

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula dell'apertura di credito ipotecaria il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Perizia tecnica	Redatta da perito tecnico liberamente scelto dal cliente e di gradimento della Banca
Adempimenti notarili	Concordati dal cliente direttamente con il notaio liberamente scelto dal cliente e di gradimento della Banca
Assicurazione immobile	Stipulata con primaria compagnia assicurativa liberamente scelta dal cliente e di gradimento della Banca

Ai clienti in possesso del rating di legalità di cui all'art. 5-ter, D.L. n. 1/2012 ed iscritti all'elenco dei soggetti cui è stato attribuito il rating di legalità di cui all'art. 8 del Regolamento dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato adottato con delibera del 14 novembre 2012, n. 24075, si applicherà una riduzione del 1,00% alle condizioni economiche pubblicate nel presente foglio informativo.

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 ed ai servizi accessori, si rinvia ai fogli informativi relativi ai contratti di conto corrente ed al servizio incassi e pagamenti.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore Euribor a 6 mesi su base 365
30/06/2009	1,40
31/12/2009	1,05
30/06/2010	1,05
31/12/2010	1,30
30/06/2011	1,85
31/12/2011	1,70
30/06/2012	0,95
31/12/2012	0,35
30/06/2013	0,35
31/12/2014	0,20

30/06/2015	0,10
31/12/2015	0,00

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 o sul sito della banca, www.bccmonopoli.it

I tassi applicati non potranno comunque superare il tasso antiusura stabilito nel Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) *“aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite ed il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali”* (art. 2, comma 4 della l. n. 108/96).

RECESSO E RECLAMI

Recesso dal contratto

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi, prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare a quest'ultimo per iscritto o mediante altro supporto durevole, preventivamente accettato dal cliente, la variazione con un preavviso minimo di 60 giorni. La variazione si intende approvata se il cliente non recede dal contratto entro la data prevista per la sua applicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

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 di 5 giorni.

Se l'apertura di credito è concessa a tempo indeterminato, la banca ha facoltà di recedervi in qualsiasi momento, previo preavviso scritto di 5 giorni, nonché di ridurla o di sospenderla seguendo le stesse modalità. Decorso il termine di preavviso, il correntista 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.

Il recesso sospende immediatamente l'utilizzazione del credito.

Indipendentemente dal fatto che l'apertura di credito è concessa a tempo determinato o indeterminato, il cliente ha diritto di recedervi in qualsiasi momento, senza spese e pagando contestualmente quanto utilizzato e gli interessi maturati.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

n. 10 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami presso la sede della Banca (indirizzo: p.zza D'Annunzio n. 4/A – 70043 Monopoli (Ba); pec: bccmonopoli@pec.it; e-mail: segreteria@bccmonopoli.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 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 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.

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 per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda 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'Arbitro Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purchè iscritto nell'apposito registro ministeriale

LEGENDA

Impresa	Cliente utilizzatore dei servizi di pagamento che non rientra nella categoria di microimpresa
Consumatore	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Microimpresa	Impresa che occupa meno di 10 addetti e realizza un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di euro
Capitalizzazione	Meccanismo per cui, normalmente trimestralmente e comunque secondo scadenze e modalità prefissate, gli interessi producono a loro volta interessi.
Tasso di interesse debitore	Corrispettivo riconosciuto alla Banca dal cliente per l'utilizzo di mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla Banca stessa.
Periodicità di capitalizzazione degli interessi	Periodicità con la quale gli interessi vengono conteggiati e addebitati in conto, producendo ulteriori interessi. Nell'ambito di ogni singolo rapporto contrattuale viene applicata la stessa periodicità nel conteggio degli interessi debitori e creditori.
Tasso debitore effettivo annuo	Tasso debitore risultante dalla capitalizzazione periodica
Tasso di interesse di mora	Importo che il cliente deve corrispondere per il ritardato pagamento delle somme da lui dovute in caso di revoca, da parte della banca, dal rapporto di apertura di credito in conto corrente per qualsiasi motivo.
Commissione sul fido accordato (commissione onnicomprensiva)	Compenso per l'impegno della Banca di tenere a disposizione del cliente riserve liquide commisurate all'ammontare dell'affidamento concesso. E' calcolata sull'importo medio

	dell'affidamento concesso al cliente nel periodo di liquidazione e applicata con periodicità trimestrale.
Commissione di istruttoria veloce (CIV)	<p>La CIV, addebitata su base trimestrale, si applica a condizione che, nell'arco del trimestre, si generino, per effetto di uno o più addebiti, sconfinamenti rispetto al saldo del conto corrente non affidato o rispetto al limite dell'affidamento concesso o incrementi di sconfinamenti preesistenti, avuto riguardo al saldo disponibile di fine giornata.</p> <p>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.</p> <p>Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta non vengono applicati né la commissione di istruttoria veloce né il tasso debitore.</p> <p>La CIV non è dovuta se lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento nei confronti della banca.</p> <p>Se il cliente riveste la qualifica di consumatore, la CIV non è inoltre dovuta nel caso in cui lo sconfinamento, anche derivante da più addebiti, non supera contemporaneamente l'importo complessivo di 500 euro e la durata di 7 giorni consecutivi. L'esenzione è applicata una sola volta per trimestre.</p>
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indice che esprime in forma percentuale il costo totale che deve essere sostenuto dal consumatore per accedere al contratto di credito, calcolato su base annua sull'importo totale del credito. Il TAEG consente al cliente di confrontare le varie offerte.
(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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Valuta	Data di inizio di decorrenza degli interessi.
Giustificato motivo	Evento estraneo alla volontà della Banca che pregiudica il rapporto fiduciario tra Banca e cliente o che comporta per la Banca la necessità di modificare determinate clausole contrattuali.
Recesso	Atto con il quale una delle parti di un rapporto contrattuale esercita la facoltà di sciogliere il rapporto stesso

Banca di Credito Cooperativo di Monopoli, 04/01/2016