

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

IG04 - Apertura di Credito Ipotecaria per Consumatori

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore:	Banca Patrimoni Sella & C S.p.A.
Sede legale ed Amministrativa:	Via Giuseppe Luigi Lagrange, 20 10123 Torino (TO)
Sito Internet:	www.bps.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche	5516

Offerta attraverso intermediari del credito

Ragione Sociale

Indirizzo

Nome e Cognome

Indirizzo

Iscrizione ad albo/elenco Nr.....

CHE COS'E' L' APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA

CARATTERISTICHE

Con l'apertura di credito ipotecaria in conto corrente il finanziatore mette a disposizione del Cliente, a tempo determinato, una somma di denaro, dandogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad una cifra concordata, oltre la disponibilità.

Salvo diverso accordo, il Cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, questa somma e può con successivi versamenti, nonché bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità di credito (cfr. anche il foglio informativo relativo al conto corrente). La restituzione del capitale può avvenire con rimborsi periodici o in unica soluzione. A garanzia della restituzione delle somme utilizzate, il Cliente concede ipoteca su beni immobili.

Il finanziatore può rifiutare di eseguire operazioni disposte dal Cliente se comportano l'utilizzo dell'apertura di credito oltre l'importo concesso. Il saldo debitore oltre il fido concesso può avere origine dall'addebito di disposizioni del Cliente autorizzate dal finanziatore o viceversa a seguito di disposizioni del finanziatore autorizzate dal Cliente (ad esempio carte di debito/credito, commissioni spese, ecc...).

Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

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 indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento 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

In caso di tasso variabile il tasso può variare nel tempo in base all'andamento, in aumento (sfavorevole al Cliente) o in diminuzione (favorevole al Cliente) dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso. Ciò comporta una variazione degli interessi addebitati al Cliente. Il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni dell'indice) fino al raggiungimento del tasso minimo (detto anche "floor") fissato nel contratto. Quindi potrebbe accadere che, nonostante la discesa dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE L'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA

Importo totale del credito: 100.000,00 Euro

Costo totale del credito: 58.631,14 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 158.631,14 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 11,51%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un fido pari a 100.000,00 Euro con durata 5 anni, al tasso del 8,80%, ipotizzando l'utilizzo pieno per l'intero periodo. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione onnicomprensiva, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993, Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 424,39 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo dell'affidamento), Spese di perizia (stimate in 250 Euro).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali spese per certificazioni interessi rilasciate a richiesta del Cliente e la Commissione di istruttoria veloce in caso di utilizzo oltre il fido concesso.

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.

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

Tassi disponibili	VOCI		COSTI, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE	
		Durata	5 anni	
		Garanzie accettate	Ipoteca La Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria	
	Tasso variabile	<p>Tasso debitore per utilizzi entro fido Tasso nominale annuo: 8,80% Indice di riferimento: Euribor (rilevato da Emmi – European Money Markets Institute - Amministratore del tasso) 3 mesi lettera rilevato il quartultimo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi pari a 3,40% alla data del 01/10/2024 Spread: 5,40 punti percentuali</p> <p>Tasso minimo (per utilizzi entro fido) ("floor"), la cui applicazione comporta che, nonostante la discesa dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso di finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. 8,80%</p> <p>Tasso debitore per utilizzi oltre fido Tasso nominale annuo: 4 punti in più del tasso nominale annuo per utilizzi entro fido con il massimo del 8.80%</p> <p>Tasso minimo (per utilizzi oltre fido) ("floor"), la cui applicazione comporta che, nonostante la discesa dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso di finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. 8,80%</p> <p>Il tasso può variare nel tempo in base all'andamento dell'indice, ciò può comportare una variazione, in aumento o in diminuzione, degli interessi addebitati.</p> <p>Gli interessi sono regolati in conto corrente ed il calcolo degli stessi è effettuato con riferimento al divisore civile; gli interessi creditor e debitori sono conteggiati, con la stessa periodicità, il 31 dicembre di ciascun anno e, comunque, al termine del rapporto per cui sono dovuti.</p>		
Spese	Spese per la gestione del rapporto		Cartaceo	Messa a disposizione Online
		Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993	Euro 0,83	Gratuito
		Commissione onnicomprensiva	0,50% La commissione è calcolata in misura proporzionale sull'ammontare del fido concesso in relazione al tempo di messa a disposizione e sulla sua durata, ed addebitata in via posticipata al termine del trimestre.	

	Commissione di Istruttoria Veloce (CIV) quale rimborso delle spese sostenute dalla Banca per la valutazione e autorizzazione dello sconfinamento, compresa l'analisi creditizia	<p>Periodicità di addebito: trimestrale posticipata La CIV è dovuta solo per i giorni in cui la Banca ha autorizzato una o più operazioni in sconfinamento, indipendentemente dal numero delle stesse. > Importo massimo giornaliero: Euro 17,50 > Importo massimo trimestrale: Euro 200,00 La CIV non è dovuta quando nel corso del trimestre solare si verificano cumulativamente le seguenti condizioni: - lo sconfinamento complessivo è inferiore o uguale a 500,00 Euro - lo sconfinamento non ha durata superiore a sette giorni consecutivi Il Consumatore beneficia di tale esclusione per un massimo di una volta per ciascun trimestre solare. La CIV non è inoltre dovuta quando lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della Banca. Se a fine giornata lo sconfinamento o l'incremento dello sconfinamento è inferiore a 100,00 Euro la Banca non addebita la CIV. Per un calcolo preventivo del costo dello sconfinamento, comprensivo anche della CIV, si rimanda al simulatore presente nella sezione Trasparenza del sito www.bps.it</p>
	Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo 10,00 Euro
	Documentazione relativa a singole operazioni	Per ogni singolo documento 6,25 Euro - di cui per singola richiesta 2,40 Euro - di cui per singolo documento richiesto 3,85 Euro

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo.

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 www.bps.it.

COMMISSIONE ONNICOMPENSIVA

Esempio n° 1

Per una maggior comprensione, è stato predisposto un esempio di calcolo della Commissione onnicomprensiva sulla base delle seguenti condizioni:

Commissione onnicomprensiva	0,50%
Periodicità di addebito	Trimestrale
Importo fido	10.000,00 Euro
Inizio fido	18/03/2024
Termine fido	17/09/2024

Esempio di calcolo

Periodo di riferimento	N° giorni del trimestre	N° giorni di applicazione commissione onnicomprensiva	Modalità di calcolo	Commissione onnicomprensiva
I° trimestre	90	14 (dal 18 al 31 marzo)	$(10.000,00 \text{ Euro} \times 0,50\%) / 90 * 14$	7,78 Euro
II° trimestre	91	91 (dal 1° aprile al 30 giugno)	$(10.000,00 \text{ Euro} \times 0,50\%) / 91 * 91$	50,00 Euro
III° trimestre	92	79 (dal 1° luglio al 17 settembre)	$(10.000,00 \text{ Euro} \times 0,50\%) / 92 * 79$	42,93 Euro

COMMISSIONE DI ISTRUTTORIA VELOCE

Esempio n° 2

Per una maggiore comprensione, sono stati predisposti alcuni esempi di calcolo della Commissione di istruttoria veloce (di seguito denominata CIV) su conto affidato sulla base delle seguenti condizioni:

Importo fido	10.000,00 Euro
CIV	Importo massimo giornaliero: 17,50 euro
Periodicità di addebito	Trimestrale
Importo massimo trimestrale	200,00 Euro

Esempi di calcolo CIV giornaliera

Caso	Saldo disponibile di inizio giornata	Movimenti del giorno	Tipo operazione F.B.= Pagamento a favore banca A.O.= Altra operazione	Autorizz. operazione in scoperto	Saldo disponibile di fine giornata	Sconfinamento con durata superiore a 7 gg	CIV
A	+50 Euro	- 650 Euro	A.O.	si	-600 Euro	si	17,50 euro

B	-500 Euro	-250 Euro	A.O.	si	-750 Euro	si	17,50 euro
C	+100 Euro	-250 Euro	A.O.	si	-150 Euro	no (prima volta nel trimestre)	non applicata
D	+100 Euro	-250 Euro	A.O.	si	-150 Euro	no (seconda volta nel trimestre)	17,50 euro
E	+100 Euro	-150 Euro	A.O.	si	- 50 Euro	si	non applicata
F	+100 Euro	-250 Euro	F.B.	si	-150 Euro	si	non applicata

Esempi di calcolo CIV addebitata a fine trimestre

	CIV	
	ESEMPIO N. 1	ESEMPIO N. 2
Numero giorni del periodo di riferimento per i quali è previsto una commissione di istruttoria veloce	7	12
Modalità di calcolo	(7 giorni x 17,50 euro)	(12 giorni x 17,50 euro)
Commissione di istruttoria veloce conteggiata alla fine del periodo di riferimento	122,50 euro	210,00 euro
Commissione di istruttoria veloce addebitata alla fine del periodo di riferimento (considerato l'importo massimo trimestrale)	122,50 Euro	200,00 Euro

Saldo Disponibile ai fini dell'applicazione della commissione di istruttoria veloce: la somma effettivamente a disposizione del Cliente; tale importo, oltre al saldo contabile, comprende gli eventuali fidi concessi, accrediti disposti con una data di contabilizzazione futura (es. importi derivanti da vendita di strumenti finanziari), esclusi gli assegni bancari/circolari versati per i quali è in corso l'incasso.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente deve al momento della conclusione del contratto, e per tutta la sua durata essere in possesso di una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati, presso una Compagnia di Assicurazioni a scelta del Cliente e di gradimento della Banca.

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

Le modalità di recesso sono descritte nel relativo fascicolo informativo. In caso di successivo recesso dalla polizza di assicurazione il cliente è obbligato a:

- presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente;
- in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la risoluzione del contratto di finanziamento.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Adempimenti notarili	Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Applicate in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601

ALTRO

- **Perizia:** Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso. Poiché la perizia è funzionale all'istruttoria il relativo costo dovrà essere sostenuto dal cliente a prescindere dall'esito della richiesta di finanziamento.
- **Imposta sostitutiva**
 - Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2,00% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute;
 - Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 - comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I - DPR 642/72) Euro 16 sul contratto di fido e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il fido sia regolato su un conto corrente aperto presso la stessa banca (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima - Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul fido concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).

INFORMAZIONE E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

Ultime tre dichiarazioni dei redditi e ultime due buste paga (per soggetti dipendenti)	Eventuale attestazione delle proprietà immobiliari attraverso la presentazione del documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile
Stato di famiglia	Compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare
Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
Ricevute pagamento eventuali debiti in corso	

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

PORTABILITÀ, TEMPI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO, RECESSO E RECLAMI

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare l'apertura di credito ottenga un nuovo fido 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 ed il Cliente può concordare condizioni nuove rispetto a quelle dell'apertura di credito originaria. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Recesso - Tempi di chiusura

Nel caso di apertura di credito a tempo indeterminato il finanziatore può:

- recedere con un preavviso di due mesi, entro tale termine il Cliente dovrà restituire quanto dovuto
- ridurre o sospendere l'utilizzo del credito da parte del Cliente al ricorrere di giusta causa.

Nel caso di apertura di credito a tempo determinato il finanziatore può recedere con effetto immediato, al ricorrere di una giusta causa chiedendo al Cliente il pagamento di quanto dovuto e con un preavviso di almeno 15 giorni. In tal caso il recesso ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso.

In tutti i casi indicati il finanziatore invierà al Cliente una lettera raccomandata.

Anche il Cliente può recedere, in ogni momento, dall'apertura di credito con comunicazione scritta al finanziatore e con il pagamento di quanto dovuto; il finanziatore provvede alla chiusura entro massimo 40 giorni lavorativi. Il finanziatore può consentire eventualmente al Cliente di disporre delle somme dopo la scadenza convenuta o dopo la comunicazione del recesso (disposizioni allo scoperto) e ciò non comporta il ripristino dell'apertura di credito, neppure per l'importo delle disposizioni eseguite. In caso di recesso, saranno addebitati in conto gli importi degli assegni, effetti, titoli e/o altri documenti a suo tempo accreditati e dei quali sia ancora ignoto l'esito. Il recesso dall'apertura di credito è regolato, per quanto non previsto dal presente articolo, dall'articolo "Durata del contratto e recesso" del contratto di conto corrente. Quando il finanziatore recede dall'apertura di credito chiede al Cliente l'integrale pagamento dell'ammontare utilizzato, comprensivo dell'importo dei titoli e documenti, anche se i titoli e i documenti presentati non sono ancora scaduti o non ne è ancora noto l'esito. Se tali titoli e documenti, successivamente al recesso da parte del finanziatore, fossero pagati, il finanziatore terrà le relative somme a disposizione del Cliente oppure le porterà a decurtazione dell'importo dovuto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie - Mediazione

Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della Banca agli indirizzi "reclami@bancapatrimoni.it" o "reclami@pec.bancapatrimoni.it" oppure all'indirizzo "Banca Patrimoni Sella & C S.p.A. - Ufficio Reclami - Via Giuseppe Luigi Lagrange, 20 - 10123 Torino", che risponde entro 60 giorni di calendario dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al Giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie inerenti ad operazioni e servizi bancari e finanziari; per sapere come rivolgersi all'Arbitro può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure direttamente alla Banca. Il ricorso a tale procedura esonera il Cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.

Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

La Banca e il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purché iscritto nel medesimo Registro.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

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

Commissione di istruttoria veloce	Commissione per svolgere l'istruttoria veloce, quando il Cliente esegue operazioni che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente.
Commissione onnicomprensiva	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del Cliente e alla durata del fido. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del Cliente.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.

Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del fido 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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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. 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 alla stessa tipologia di finanziamento in vigore nel trimestre in cui il contratto è stato stipulato.