

APERTURA DI CREDITO REGOLATA IN CONTO CORRENTE GARANTITA DA IPOTECA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA

Società cooperativa con sede legale e amministrativa in Modena, via San Carlo n. 8/20
Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese 01153230360 -
Iscrizione all'Albo delle Banche 4932 - Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
Telefono 059/2021111 (centralino)– Fax 059/2021333
Sito internet: www.bper.it
Indirizzo e-mail: bpergroup@bper.it

CHE COS'E' L' APERTURA DI CREDITO REGOLATA IN CONTO CORRENTE GARANTITA DA IPOTECA

Si tratta di un finanziamento che si configura sotto forma di apertura di credito in conto corrente, di durata minima 19 mesi. Salvo che la messa a disposizione, totale o parziale, del credito non sia condizionata al verificarsi di circostanze od eventi particolari, l'utilizzo potrà avvenire dalla constatazione dell'avvenuta iscrizione di ipoteca e dalla presentazione della polizza assicurativa sull'immobile, vincolata a favore della Banca o dalla regolare raccolta di eventuali garanzie.

La parte finanziata ha la facoltà di utilizzare in una o più soluzioni la somma messa a disposizione e di ripristinare con successivi versamenti la sua disponibilità; il rimborso è previsto in unica soluzione alla scadenza finale ovvero in caso di recesso.

La valutazione della richiesta di concessione del finanziamento è soggetta al preventivo esame da parte della Direzione della Banca.

Garanzie: il finanziamento, sotto forma di atto pubblico, è assistito da ipoteca su beni immobili di proprietà del cliente. L'importo del finanziamento, 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 finanziamenti e quella dell'operazione richiesta non dovrà superare l'80% del valore cauzionale degli immobili a garanzia (ai sensi dell'art.38 e seguenti del D.Lgs. 01/09/1993 n.385 - T.U. delle Leggi in materia bancaria e creditizia).

Rimane ferma la facoltà della Banca di valutare operazioni il cui importo superi l'80% del valore cauzionale dell'immobile.

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.).

Possano inoltre essere concordate tra Banca e cliente altre garanzie, quali ad esempio la fideiussione di terzi.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto:

Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto.

CONDIZIONI ECONOMICHE

TASSI DEBITORI MASSIMI

TASSO DEBITORE "ENTRO IL FIDO"

Il tasso debitore "entro il fido", con i relativi limiti di importo, qualora valorizzati, rileva e trova applicazione solo in presenza e fino a concorrenza dell'affidamento eventualmente concesso.

13,20%
(13,8679% per effetto della capitalizzazione trimestrale)

TASSO DEBITORE "DI SCONFINAMENTO"

Il tasso debitore "di sconfinamento" rileva e trova applicazione sull'intero saldo debitore del conto, per i giorni effettivi di sconfinamento.

Per "sconfinamento" si intende l'utilizzo a debito in assenza di affidamento ovvero oltre il limite dell'affidamento eventualmente concesso, tenendo conto del saldo per valuta (c.d. saldo liquido).

L'esposizione nel contratto di un tasso debitore "entro il fido" e "di sconfinamento" non rappresenta, in ogni caso, autorizzazione ad utilizzare il conto a debito in assenza di affidamento o, in ipotesi di concessione di affidamento, ad utilizzare il conto oltre il limite del medesimo.

13,20%
(13,8679% per effetto della capitalizzazione trimestrale)

Capitalizzazione degli interessi

di regola trimestrale

Calcolo degli interessi

riferimento anno civile (365/365, se bisestile 366/366)

SPESE E COMMISSIONI

COMMISSIONE DISPONIBILITA' FONDI (C.D.F.)

La commissione disponibilità fondi (C.D.F.) rileva e trova applicazione nel solo caso di concessione di affidamento a valere su conto corrente per il servizio di messa a disposizione delle somme; viene applicata, con periodicità trimestrale, in misura proporzionale all'importo e alla durata (giorni effettivi) dell'affidamento eventualmente concesso.

0,50% trimestrale

Recupero spese per istruttoria affidamento

€ 0

Recupero spese per invio comunicazioni periodiche

€ 0,90

Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva all'accordo sulla data di stipula)

€ 0,00

Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)

€ 0,00

Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente

€ 0,00

SPESE E COMMISSIONI RELATIVE ALLA GARANZIA IPOTECARIA

Perizia tecnica

Nel caso di immobili abitativi singoli in costruzione o di immobili commerciali/industriali, la perizia sarà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo di:

Importo finanziamento	Costo perizia
fino a € 100.000,00	€ 250,00
fino a € 250.000,00	€ 450,00
fino a € 500.000,00	€ 800,00
fino a € 1.000.000,00	€ 1.000,00
fino a € 2.500.000,00	€ 1.600,00
fino a € 5.000.000,00	€ 2.500,00
fino a € 10.000.000,00	€ 5.000,00
Oltre € 10.000.000,00	€ 8.000,00

Per ogni sopralluogo successivo:

fino a 10 unità immobiliari € 180,00
 oltre 10 unità immobiliari € 250,00

Variazioni/restrizione ipoteca	0,1% sul valore liberato con un minimo di € 200,00
	€ 250,00 Variazioni/restrizione ipoteca o sostituzione (spesa perizia)
	€ 200,00 Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art 2882 cod. civ.
	€ 0,00 Cancellazione ipoteca ai sensi dell' art. 40 bis D. Lgs. n. 385/1993
	€ 300,00 estensione/sostituzione di ipoteca escluse spese notarili
	€ 300,00 riduzione di ipoteca
	€ 200,00 rinnovazione ipotecaria oltre ad eventuali imposte
	€ 7,66 Certificazione competenze

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Elaborazione di conteggi	€ 25,00
Rilascio duplicati (costo unitario)	€ 10,00
Variazioni delle condizioni economiche e/o contrattuali (fatto salvo quanto previsto per legge)	1,50% del debito residuo, minimo € 300,00
Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria iniziale, ovvero a delibera avvenuta	€ 50,00

Al momento della stipula il cliente deve inoltre sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Perizia tecnica Crif	Nel caso di <u>immobili abitativi singoli già ultimati</u> (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di € 208,33 + IVA 20%.
Adempimenti notarili	Da regolarsi con il professionista incaricato.
Assicurazione immobile	Fino all'estinzione dell'apertura di credito, il cliente ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima. Il cliente ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.
Imposta sostitutiva	0,25% o 2% dell'importo stipulato a seconda della finalità espressa dalla parte finanziata nel caso di consumatori; 0,25 % nel caso di non consumatori.

TEMPI DI DISPONIBILITA'

Durata dell'istruttoria	30 giorni , compatibilmente con la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta dell'apertura di credito e della garanzia ipotecaria.
Disponibilità dell'importo	Salvo che la messa a disposizione, totale o parziale, del credito non sia condizionata al verificarsi di circostanze od eventi particolari, l'utilizzo potrà avvenire dalla constatazione dell'avvenuta iscrizione di ipoteca e dalla presentazione della polizza assicurativa sull'immobile, vincolata a favore della Banca o dalla regolare raccolta di eventuali garanzie (cd. Agibilità dell'apertura di credito in conto corrente ipotecaria).

QUANTO PUÒ COSTARE IL FIDO

IPOTESI	CONDIZIONI	TAEG
fido con scadenza indeterminata di euro 1.500	Tasso debitore annuo nominale: 8,00% Commissione per la messa a disposizione di fondi annuale: 2,00%	10,13 %
fido con scadenza indeterminata di euro 5.000	Tasso debitore annuo nominale: 9,00% fino a 3.000 euro 10,00% da 3.000 a 5.000 euro Commissione per la messa a disposizione di fondi annuale: 2,00%	11,55 %

I costi riportati nella tabella sono orientativi e si riferiscono a ipotesi di operatività indicate dalla Banca d'Italia.
È possibile ottenere un calcolo personalizzato dei costi sul sito www.bper.it.

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, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bper.it/trasparenza.

RECESSO E RECLAMI

Recesso dal contratto da parte della Banca

La Banca ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dall'apertura di credito, trascorsi 19 mesi dalla stipula, nonché di ridurla o di sospenderla, con un preavviso al Cliente non inferiore a un giorno per il pagamento di quanto dovuto.

Nel caso in cui ricorra una delle ipotesi di decadenza dal termine previste dalla legge o si siano prodotti eventi che incidono negativamente sulla sua situazione patrimoniale, finanziaria od economica e che, conseguentemente, possono costituire pericolo o pregiudizio per il credito della Banca o renderne più difficile o gravoso il recupero la Banca può chiedere, con la comunicazione del recesso, il pagamento immediato.

Qualora il Cliente rivesta la qualità di consumatore, la Banca:

- nel caso di apertura di credito a tempo indeterminato, può recedere, ridurla o sospenderla con effetto immediato, qualora ricorra giusta causa o giustificato motivo, ovvero con un preavviso non inferiore ai 15 (quindici) giorni;
- nel caso di apertura di credito a tempo determinato, la facoltà di recesso, di riduzione o di sospensione è esercitabile per giusta causa.

In ogni caso il recesso ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso.

Recesso dal contratto da parte del Cliente

IL Cliente ha facoltà di recesso, con effetto di chiusura dell'operazione mediante pagamento di quanto dovuto alla Banca.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Il recesso dal contratto comporta la restituzione immediata alla Banca, da parte del Cliente, delle somme dovute.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca istituito presso la Direzione Generale, **Via San Carlo 8/20, Modena**, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice 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.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, Telefono: 02 724241

Roma decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna, Toscana, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, Telefono: 06 47921

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, Telefono: 081 7975111

Conciliazione

Il Cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

LEGENDA	
Commissione di Disponibilità Fondi (C.D.F.)	La commissione disponibilità fondi (C.D.F.) è prevista in caso di concessione al Cliente di un fido sul conto corrente, per il servizio di messa a disposizione delle somme. Viene applicata, con periodicità trimestrale, in relazione all'importo e alla durata (giorni effettivi) del fido concesso.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie al perfezionamento dell'operazione.
Saldo contabile	Saldo risultante dalla mera somma algebrica delle singole scritture dare/avere in cui sono ricompresi gli importi non ancora giunti a maturazione.
Saldo disponibile	E' il saldo che si ottiene elencando le operazioni in ordine di data di disponibilità (data in cui la Banca conosce l'esito).
Saldo "liquido"	Per saldo liquido si intende il saldo determinato dalla differenza tra le operazioni a debito e quelle a credito, ordinate in base alla valuta e per le quali quest'ultima è anteriore o coincidente con la data di determinazione del saldo stesso.
Spese di istruttoria	Esame di concedibilità e/o di revisione di un fido.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tassi di interesse pubblicati ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura.
Tasso debitore	Tasso annuo con capitalizzazione di norma trimestrale. Il tasso effettivo tiene conto della periodicità delle capitalizzazioni.
Tasso debitore "entro il fido"	Il tasso debitore "entro il fido", con i relativi limiti di importo, qualora valorizzati, rileva e trova applicazione solo in presenza e fino a concorrenza dell'affidamento eventualmente concesso.
Tasso debitore "di sconfinamento"	Il tasso debitore "di sconfinamento" rileva e trova applicazione sull'intero saldo debitore del conto, per i giorni effettivi di sconfinamento. Per "sconfinamento" si intende l'utilizzo a debito in assenza di affidamento ovvero oltre il limite dell'affidamento eventualmente concesso, tenendo conto del saldo per valuta (c.d. saldo liquido). L'esposizione nel contratto di un tasso debitore "entro il fido" e "di sconfinamento" non rappresenta, in ogni caso, autorizzazione ad utilizzare il conto a debito in assenza di affidamento o, in ipotesi di concessione di affidamento, ad utilizzare il conto oltre il limite del medesimo.