

NORMATIVA SULLA TRASPARENZA BANCARIA

Informazioni generali sulle operazioni e servizi offerti alla clientela

MUTUO IPOTECARIO CON INTERVENTO DELLA COOPERATIVA DI GARANZIA

Ex Legge Reg. Emilia Romagna 40/2002

Data pubblicazione 14/05/2021

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore: BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI
Sede Legale e Amministrativa: VIA R. BUCCI, 61 - MORCIANO DI ROMAGNA – RN
Indirizzo Telematico: info@bancavalconca.it
Sito Internet: www.bancavalconca.it

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di mutuo già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo 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.

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO CON INTERVENTO DELLA COOP. DI GARANZIA

Il mutuo ipotecario con intervento delle Cooperative di garanzia a norma della legge della regione Emilia Romagna n.40/2002, è un finanziamento agevolato a medio/lungo termine, concesso a particolari categorie di soggetti operanti nel settore turistico (albergatori, gestori di stabilimenti balneari e termali, campeggi, ecc.) e ubicati nel territorio regionale, per finanziare le operazioni di acquisizione, di costruzione, di ristrutturazione, di riqualificazione ed ammodernamento di strutture turistiche, come specificate nella predetta legge 40/2002.

In particolare l'intervento delle Cooperative di Garanzie è finalizzato a:

Agevolare il ricorso al credito degli operatori turistici, mediante la concessione di garanzie fideiussorie;
Concedere, contributi in conto interessi (utilizzando un fondo regionale a ciò dedicato) riguardanti i finanziamenti garantiti dalle stesse Cooperative.

Le domande di contributo vanno presentate direttamente alle Cooperative operanti in questo settore (Confidi.net e Finterziario), le quali, dopo averne deliberato l'ammissibilità e verificato la propria disponibilità a prestare garanzie fideiussorie, passano la comunicazione alla Banca.

Il contributo in conto interessi – che sommato a tutti gli aiuti eventualmente ottenuti dall'impresa non può superare i € 100.000,00 nell'arco di tre anni – viene erogato in un'unica soluzione dalla Cooperativa di garanzia alla Banca, commisurato fino ad un importo massimo di € 775.000,00 di finanziamenti.

to. In ogni caso l'erogazione del contributo è condizionata alla conclusione dei lavori e comunque ad accordi fra il cliente e la Cooperativa che deve dare il benessere alla stipula.

La banca, solo a fronte della suddetta erogazione, spalma il contributo sul piano d'ammortamento del mutuo nei limiti temporali massimi fissati dalla legge 40/2002: in tal caso il cliente pagherà delle rate già al netto del contributo.

Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate semestrali costanti (comprendenti di capitale ed interessi), calcolate secondo un piano di ammortamento a cui viene applicato un tasso variabile. Su richiesta del cliente, la parte mutuataria può avvalersi di un prefinanziamento prima dell'effettiva erogazione dell'importo del mutuo.

Il finanziamento, oltre che dalla fideiussione della Cooperativa di Garanzia, è assistito da ipoteca iscritta su beni di proprietà del mutuatario o di terza persona e può inoltre essere assistito da garanzie di altro tipo (ad es. fideiussioni di terzi, pegno, ovvero cambiali pari al 130% dell'importo erogato per Confidi.net o cambiali pari al 100% dell'importo erogato per Finterziario).

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – nei casi consentiti dalla legge e se previsto in contratto – il pagamento di una penale.

Vincolo di destinazione:

- sull'immobile oggetto dell'investimento, nell'atto pubblico verrà inserito un "atto unilaterale d'obbligo" per iscrizione del vincolo di destinazione d'uso (che verrà trascritto presso il locale Ufficio del Territorio);

- se il finanziamento è concesso a persona diversa dall'intestatario dell'immobile oggetto dell'investimento il proprietario dell'immobile dovrà sottoscrivere una apposita "dichiarazione di impegno a mantenere inalterata la destinazione d'uso" che dovrà accompagnare con fideiussione bancaria.

I TIPI DI MUTUO 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, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- rischio tasso:
 - impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso dell'indice di riferimento in presenza di un tasso minimo; in tal caso, per esempio, la rata non potrà cogliere l'andamento favorevole del tasso al di sotto della soglia del tasso minimo;
 - impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso dell'indice di riferimento oltre la soglia negativa del valore zero;
- rischio variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche applicate diverse dal tasso, qualora sia contrattualmente previsto (spese, commissioni, ecc); per esempio l'aumento delle commissioni di incasso rata comporterà un maggior onere a carico del cliente;
- rischio di escussione delle eventuali garanzie (personali e reali) concesse alla Banca a supporto del finanziamento concesso. Nell'eventualità di rate non pagate, per esempio, la Banca potrebbe chiedere la sistemazione dell'esposizione direttamente ai garanti, tra i quali la Cooperativa di garanzia per la percentuale di sua spettanza, oppure attivare le procedure legali per rivalersi sull'immobile su cui grava l'ipoteca concessa proprio a garanzia del finanziamento.

Per saperne di più:

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 www.bancavalconca.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 29.750,00
Importo totale dovuto dal cliente: € 129.750,00
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,71 %

Esempio (Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media mese precedente)

Importo finanziato € 100.000,00

Indice di riferimento: 0% (poiché Euribor 3 mesi media mese aprile 2021 pari a -0,50%)

Spread: 4,75 punti percentuali

Tasso di interesse nominale annuo: 4,75%

Durata: 120 mesi (rate mensili)

Spese istruttoria € 1.500,00

Spese visure: € 30,00

Imposta sostitutiva: 0,25% *

Commissioni di incasso rata € 5,00

Gestione pratica: € 480,00 (€ 4,00 su ciascuna rata)

Assicurazione immobile: 1.070,00 € (premio annuo di € 107,00 calcolato su tutta la durata del mutuo)

(*) come da D.P.R 29 settembre 1973 n. 601

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Se si sottoscrive una polizza assicurativa facoltativa "PPI"

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 33.143,80
Importo totale dovuto dal cliente: € 133.143,80
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,53%

Esempio (Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media mese precedente)

Importo finanziato € 100.000,00

Indice di riferimento: 0% (poiché Euribor 3 mesi media mese aprile 2021 pari a -0,50%)

Spread: 4,75 punti percentuali

Tasso di interesse nominale annuo: 4,75%

Durata: 120 mesi (rate mensili)

Spese istruttoria € 1.500,00

Spese visure: € 30,00

Imposta sostitutiva: 0,25% *

Commissioni di incasso rata € 5,00

Gestione pratica: € 480,00 (€ 4,00 su ciascuna rata)

Premio Assicurazione infortuni: € 18,00 (€ 1,50 su ciascuna rata)

Assicurazione immobile: 1.070,00 € (premio annuo di € 107,00 calcolato su tutta la durata del mutuo)

Polizza PPI (costo copertura assicurativa - premio unico): € 3.213,80

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento a protezione del credito (c.d. "PPI") è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza assicurativa liberamente sul mercato.

(*) come da D.P.R 29 settembre 1973 n. 601

Gli esempi sopra riportati rappresentano l'acquisto di una prima abitazione per un generico cliente non consumatore. Nei TAEG non sono computate le spese non quantificabili a priori (esempio Perizia tecnica).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. 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.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	€ 1.500.000,00 (massimo contributo concesso 775.000,00 euro di finanziamento)
	Durata	Minima 36 mesi Massima 20 anni Durata massima prefinanziamento 18 mesi
	Garanzie accettate	Ipoteca su bene immobile residenziale o terreno, sino al 200% dell'Importo totale del credito. La valutazione del bene o del terreno è svolta da soggetti dotati di adeguata professionalità e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione del credito. Per i relativi costi vedasi la sezione "Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica". Ove necessario, è facoltà della Banca richiedere il rilascio di ulteriori garanzie (ad es. fideiussione, pegno, cessione del credito, mandato a vendere, ecc...)
	Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Indice di riferimento (Euribor) + spread Euribor: Euro Interbank Offered Rate. Si intende la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie pubblicati dall'European Money Markets Institute e consultabili su "IL SOLE ORE" (convenzione ACT/360). Se l'indice di riferimento assumerà, nel corso del rapporto, un valore negativo, lo stesso si intenderà pari a "Zero" relativamente al periodo in cui esso abbia assunto un valore negativo. L'aggiornamento viene effettuato il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno. Il contratto prevede clausole che comportano l'applicazione di un Tasso Massimo (<i>cap</i>) e di un Tasso Minimo (<i>floor</i>) alle oscillazioni del Tasso di interesse nominale annuo. Le possibili implicazioni per il consumatore derivanti dall'utilizzo dell'Indice di riferimento e dall'applicazione di un Tasso Minimo sono

		esplicitate nella sezione "I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI"	
	Tasso Minimo	4,75%	
	Tasso Massimo	10,00%	
	Indice di riferimento	<p>- Euribor 3 mesi media mese precedente con arrotondamento ai dieci centesimi superiori (valore pari a -0,50% dec. 01/05/2021)</p> <p>I valori dell'indice di riferimento sopra riportati sono riferiti alla data di ultimo aggiornamento delle presenti informazioni generali. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula. La misura degli interessi e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della Legge n. 108/1996.</p>	
	Spread	<p>più 4,75 punti percentuali (sia con garanzia Confidi.net che con garanzia Finterziario)</p> <p>Prefinanziamento: più 5,75 punti percentuali (sia con garanzia Confidi.net che con garanzia Finterziario)</p>	
	Tasso di interesse di preammortamento	Coincidente con il tasso di interesse nominale annuo.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<p>1,50% dell'importo del mutuo (minimo € 300,00)</p> <p>La commissione è esigibile anche in caso di rinuncia alla delibera da parte del cliente.</p>
		Perizia tecnica	Come da nota reclamata dal professionista incaricato
		Spese stipula	<p>- presso Direzione Generale di Morciano e Filiali: € 0,00</p> <p>- presso notaio nei distretti di Rimini, Pesaro e Forlì – Cesena: € 200,00</p> <p>- presso notaio di altri distretti, da concordare con un minimo di: € 500,00</p>
		Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo concesso, nella misura pro-tempore vigente (trattenuta all'erogazione), attualmente pari allo 0,25%; se seconda casa 2,00%.

		Spese Visure	Recupero delle spese effettive sostenute, non quantificabili a priori, con un minimo di € 30,00 per ciascun nominativo per il quale la visura ipocatastale è richiesta.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 48,00 annui, suddivisi su tutte le rate come da periodicità indicata dal cliente. Esempio: rata mensile durata finanziamento 10 anni costo totale 480,00 euro costo per rata: 4,00euro
		Incasso rata	su conto corrente: rata mensile € 5,00 rata trimestrale € 7,00 rata semestrale € 15,00 rata annuale € 30,00 per cassa: rata mensile € 5,00 rata trimestrale € 7,00 rata semestrale € 15,00 rata annuale € 30,00 tramite Addebito Diretto su altro Istituto: rata mensile € 15,00 rata trimestrale € 15,00 rata semestrale € 30,00 rata annuale € 50,00
		Invio comunicazioni	Spese produzione "documento di sintesi": € 0,00 Spese per rendiconto: € 0,00
		Assicurazione immobile	A carico del cliente, che può scegliere la Compagnia di Assicurazione. Vedasi la sezione dedicata "Servizi Accessori".
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo Francese
	Tipologia rata		Costante
	Periodicità delle rate		A scelta del cliente: mensile, trimestrale, semestrale, annuale.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (**)(**)
4,75%	120	€ 986,20 (di cui 71,30 euro di contributo)	€ 1.067,25 (di cui 74,70 euro di contributo)	€ 986,20 (di cui 71,30 euro di contributo)

(*) solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap (Tasso massimo) o floor (Tasso minimo) al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

(**) a fronte della riduzione dei tassi potrebbe verificarsi che il valore del tasso variabile sia inferiore al tasso minimo, pertanto quest'ultimo sarà il tasso di riferimento per il calcolo della rata.

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.bancavalconca.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio.

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da:

- incendio
- scoppio del gas
- fulmine
- caduta aerei

L'importo assicurato deve essere pari al Valore assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata.

Il valore assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo.

Tale assicurazione dovrà farsi presso una delle Compagnie Assicuratrici di primaria importanza e sarà vincolata per tutta la durata del presente contratto, comprese le proroghe dallo stesso previste e comunque fino alla completa estinzione del finanziamento, in modo che, avvenendo qualche sinistro, la corrispondente indennità sarà dovuta alla Banca che la riterrà in diminuzione od estinzione del mutuo ed accessori rimanendo l'eventuale avanzo a favore dei proprietari dell'immobile. Qualora la parte mutuataria e/o l'eventuale parte datrice di ipoteca e loro aventi causa non effettuino il pagamento dei premi dovuti alla Compagnia Assicratrice, la Banca ha facoltà di provvedervi e la parte mutuataria dovrà rimborsare alla Banca le somme a tale scopo anticipate, unitamente ai relativi interessi nella misura prevista dal presente atto. La parte Mutuataria, a tal fine, autorizza sin d'ora la Banca ad addebitare il proprio conto corrente. Il valore della polizza dovrà risultare costantemente adeguato per tutta la durata del prestito onde evitare la riduzione proporzionale dell'indennizzo conseguente all'eventuale sinistro contemplata dall'art. 1907 C.C. e pregiudizievole tanto per la Banca quanto per la parte Mutuataria.

Qualora il cliente scelga di sottoscrivere una polizza assicurativa con la compagnia Arca Vita Spa e/o Arca Assicurazioni Spa, direttamente distribuita dalla Banca sulla base di apposita convenzione, non è previsto il vincolo a favore della Banca.

Per i contenuti tecnici (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo) si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set informativo, disponibile presso le Filiali di Banca Popolare Valconca e sul sito internet della Compagnia Arca www.arcaassicura.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	<p>Maggiorazione di 3 punti percentuali rispetto al tasso di interesse nominale annuo in vigore, con il limite massimo previsto dai Decreti del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 marzo e 23 giugno 2003.</p> <p>Il conteggio degli interessi di mora viene eseguito sulla base dell'anno civile.</p>
Sospensione pagamento rate	Si rimanda alla voce "Spese per ristrutturazione del finanziamento"
Adempimenti notarili	<p>Spese notarili per il contratto, per l'eventuale copia esecutiva da fornire alla banca ed eventuali integrazioni: come da parcella notarile</p> <p>Spese per iscrizione e/o trascrizione di garanzie e pubblicazione di privilegi: come da parcella notarile</p>
Imposta di registro	Sulla base della vigente normativa
Tasse ipotecarie	Sulla base della vigente normativa
Percentuale penale estinzione anticipata	Non prevista
Percentuale penale estinzione parziale (versamento in conto capitale)	Non prevista
Variazione Ipoteca	<p>Spese per restrizione e/o sostituzione della garanzia ipotecaria: € 250,00 (oltre ad eventuali spese di perizia reclamate dal tecnico)</p> <p>Spese di frazionamento della garanzia ipotecaria, pari allo 0,10% dell'importo del debito residuo, con un: minimo di € 350,00 massimo di € 1.000,00</p>
Spesa massima per rinnovo ipoteca:	€ 300,00
Spese assenso cancellazione ipoteca (al di fuori della procedura prevista dall'art.40bis T.U. D.lgs. del 01/09/93 n.° 3)	€ 300,00
Spese per ristrutturazione del finanziamento	€ 600,00 Salvo le ipotesi di esenzione previste per i casi di portabilità del mutuo dall'Art. 120 quater T.U.B. (D.lgs n. 385 del 01/09/1993)
Importo commissione accollo	€ 250,00
Commissione massima per atto di erogazione a S.A.L	€ 250,00
Spese per certificazione	<ul style="list-style-type: none"> - residuo debito mutuo: € 25,00 - pagamento interessi anno precedente: € 11,00

Importo spese sollecito	€ 25,00
Assenso all'annullamento vincolo assicurativo a nostro favore:	€ 100,00
Pagamento per conto del mutuatario di eventuali premi arretrati di assicurazione incendio (oltre ad eventuali interessi):	€ 25,00
Spese per mancata stipula	€ 100,00
Spese per informazioni fornite su richiesta cliente	€ 10,00
Premio Assicurazione infortuni AIG Europe S.A. – Rappresentanza Generale per l'Italia, sulla base di apposita convenzione distributiva stipulata con la Banca (facoltativa)	<p>€ 1,50 su ciascuna rata mensile € 4,50 su ciascuna rata trimestrale € 9,00 su ciascuna rata semestrale € 18,00 su ciascuna rata annuale</p> <p>La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa.</p> <p>Per maggiori informazioni sulle coperture assicurative vedasi il foglio informativo dedicato "Polizze infortuni"</p>
Premio per assicurazione a protezione del credito Arca Vita Spa e/o Arca Assicurazioni Spa c.d. "Polizza PPI", sulla base di apposita convenzione distributiva stipulata con la Banca (facoltativa)	<p>non quantificabili a priori.</p> <p>Per i contenuti tecnici (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo) si invita, prima dell'eventuale sottoscrizione, a leggere il relativo Set informativo, disponibile presso le Filiali di Banca Popolare Valconca e sul sito internet della Compagnia Arca www.arcaassicura.it.</p> <p>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 assicurativa liberamente sul mercato.</p>

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

massimo 90 giorni

Disponibilità dell'importo

in una unica soluzione alla data di stipula del mutuo.

In caso di finanziamenti a Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.), l'erogazione del credito potrà infatti avvenire in più tranche, sulla base delle avvenute opere di costruzione e/o ristrutturazione e del valore del complesso edilizio, attestate da idonea perizia e dietro presentazione della relativa documentazione di spesa

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando oltre al capitale ed agli interessi maturati, anche una commissione (vedasi nella sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG": "Percentuale penale estinzione anticipata", Percentuale penale estinzione parziale").

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento 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.

In caso di rinuncia, da parte del cliente, ad operazione di surroga attiva, i costi relativi a spese di perizia, visure ed oneri notarili, saranno a totale carico del cliente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Chiusura immediata del rapporto alla totale estinzione del debito.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Bucci, 61 - 47833 Morciano di Romagna). La struttura organizzativa responsabile della trattazione del reclamo è l'Ufficio Reclami all'interno della Funzione Legale e Segreteria Societaria.

E' consentito l'inoltro a mezzo:

1. Posta ordinaria o raccomandata all'indirizzo: Via Bucci, 61 - 47833 Morciano di Romagna (RN);
2. Email ordinaria: Contenzioso@bancavalconca.it;
3. Posta Elettronica Certificata (PEC): Legalepec@bancavalconca.com;
4. Fax: 0541/987802.

L'Ufficio Reclami 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 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. Qualunque sia il valore della controversia, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, il cliente può - singolarmente o in forma congiunta con la banca - attivare una procedura di conciliazione al fine di trovare un accordo con la banca per la soluzione delle controversie relative al rapporto presso il Conciliatore Bancario Finanziario con sede legale in Via delle Botteghe Oscure, 54 Roma 00186, Tel. 06/674.821, sito internet www.conciliatorebancario.it. Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.
- Il cliente unitamente alla banca, può infine attivare (anche presso il Conciliatore Bancario Finanziario) una procedura arbitrale (ai sensi degli art. 806 e ss. del c.p.c.).

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

Finanziamento a Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.)	Finanziamento di norma richiesto per la costruzione e/o ristrutturazione di beni immobili, erogato in più "tranche" a mano a mano dell'avanzamento dei lavori di ristrutturazione e/o costruzione.
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.
Indice di riferimento	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.
Piano di ammortamento "francese"	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.
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.
Restrizione ipotecaria	Riduzione dell'importo della garanzia ipotecaria oppure limitazione della garanzia ipotecaria a una porzione (sottoinsieme) di beni.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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. 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 ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

Valore di forzato realizzo	Valore assegnato al bene immobile, stimato dal perito ipotizzando tempi di vendita inferiori a quelli ordinari e/o condizioni di debolezza negoziale (ad esempio, in caso di escussione della garanzia ipotecaria da parte della banca).
-----------------------------------	--