



Banca Popolare
Valconca

NORMATIVA SULLA TRASPARENZA BANCARIA **Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori**

APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE GARANTITA DA IPOTECA

Data pubblicazione: 07/01/2022

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
Numero di Iscrizione all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia n 627.00
Codice ABI n. 05792
Codice Fiscale: 00125680405 P.IVA.: 00125680405
Iscrizione al Registro delle Imprese di Rimini - n.16601
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

CHE COS'E' L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GA- RANZIA IPOTECARIA

L'apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria, è un' apertura di credito garantita da ipoteca, su immobile residenziale, anche finalizzata all'acquisto o conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato. Salvo diverso accordo, la parte correntista può utilizzare (anche mediante emissione di assegni bancari) in una o più volte l'importo messogli a disposizione e può con successivi versamenti, nonché bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità di credito, con facoltà della stessa parte correntista di riutilizzare le rimesse ma sempre nel limite della somma messagli a disposizione dalla Banca.

La messa a disposizione del credito potrà avvenire in più tranches, 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.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FIDO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,662%

Esempio (Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media mese precedente)

Importo finanziato € 1.500,00

Indice di riferimento: 0% (poiché Euribor 6 mesi media mese dicembre 2021 pari a -0,50%)

Spread: 4,50 punti percentuali

Tasso di interesse nominale annuo: 4,50%

Commissione di messa a disposizione fondi: 0,50% trimestrale

Imposta sostitutiva: 0,25% *

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore di forzato realizzo accertato dal perito.
	Durata	A tempo indeterminato
	Garanzie accettate	<p>Ipoteca su bene immobile residenziale o terreno.</p> <p>La valutazione del bene o del terreno è svolta da soggetti dotati di adeguata professionalità e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione del credito.</p> <p>Per i relativi costi vedasi la sezione "Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica".</p> <p>Ove necessario, è facoltà della Banca richiedere il rilascio di ulteriori garanzie (ad es. fideiussione, pegno, cessione del credito, mandato a vendere, ecc...)</p>
	Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI	<p>Tasso di interesse nominale annuo</p> <p>Tasso di interesse per sconfinamenti extra-fido</p>	<p>Indice di riferimento Euribor + spread</p> <p>Indice di riferimento Euribor + spread</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>L'aggiornamento viene effettuato il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno.</p> <p>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.</p> <p>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 CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI"</p>
	Tasso Minimo	4,50%
	Tasso Massimo	15,00%
	Indice di riferimento	<p>- Euribor 3 mesi media mese precedente con arrotondamento ai dieci centesimi superiori (valore pari a -0,50% dec. 01/01/2022)</p> <p>- Euribor 6 mesi media mese precedente con arrotondamento ai dieci centesimi superiori (valore pari a -0,50% dec. 01/01/2022)</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 (utilizzi entro fido)	4,50 punti percentuali	
	Spread (utilizzi extra fido)	+3 punti percentuali sullo spread applicato per gli utilizzi entro fido	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Commissione di messa a disposizione fondi	0,50% TRIMESTRALE
		Commissione di istruttoria veloce per sconfini extra-fido	Importo commissione istruttoria veloce: 25,00 EUR Importo minimo operazione: 50,00 EUR Importo minimo sconfino: 250,00 EUR Importo massimo sconfinamento per esenzione: 500,00 EUR Durata massima sconfinamento per esenzione: 7 giorni consecutivi Numero massimo esenzioni per trimestre: 1 esenzione
		Perizia tecnica	Come da nota reclamata dal professionista incaricato
		Imposta sostitutiva	In percentuale sull'importo concesso, nella misura pro-tempore vigente.
	Spese per la gestione del rapporto	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".

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione delle condizioni personalizzate contenute nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

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, fulmine e caduta aerei per tutta la durata del finanziamento.

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

Il valore assicurabile corrisponde almeno al costo di ricostruzione, inteso come l'importo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore sull'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.

Il cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con qualunque Compagnia di assicurazione iscritta all'Albo tenuto dall'IVASS. Tale polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

Il cliente potrà altresì scegliere di sottoscrivere le Polizze scoppio/incendio emesse da Compagnie di assicurazione terze e distribuite direttamente dalla Banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Per i ritardi di pagamento saranno addebitati al consumatore interessi di mora pari al tasso di interesse per sconfinamenti extra-fido. Giorni di franchigia su applicazione tasso di mora su interessi scaduti: 5 gg di calendario
Adempimenti notarili	Spese notarili per il contratto, per l'eventuale copia esecutiva da fornire alla banca ed eventuali integrazioni: come da parcella notarile Spese per iscrizione e/o trascrizione di garanzie e pubblicazione di privilegi: come da parcella notarile
Imposta di registro	Sulla base della vigente normativa
Tasse ipotecarie	Sulla base della vigente normativa
Variazione Ipoteca	Spese per restrizione e/o sostituzione della garanzia ipotecaria: € 250,00 (oltre ad eventuali spese di perizia reclamate dal tecnico) 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
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	€ 300,00
Spese per mancata stipula	€ 100,00
Importo commissione accolto	€ 250,00

Spese per certificazione	Pagamento interessi anno precedente: €11,00
Commissione massima per atto di erogazione a S.A.L	€ 250,00
Importo spese sollecito	€ 10,33
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 informazioni fornite su richiesta cliente	€ 10,00

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Disponibilità dell'importo

massimo 90 giorni
in una unica soluzione alla data di stipula del finanziamento.
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

SERVIZI DI CONSULENZA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Nessun prodotto
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Non previsto
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Non prevista

La Banca Popolare Valconca non offre servizi di consulenza.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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 2 dichiarazioni dei redditi disponibili
Se lavoratore dipendente, ultime 2 buste paga.
Dichiarazioni: - per la valutazione del merito creditizio, nella quale vengono evidenziate le informazioni sul patrimonio personale (immobili, partecipazioni, ecc.) - sulla situazione debitoria (mutui, affidamenti, ipoteche, ecc.).

N.b.: disponibile fac-simile c/o le filiali della banca.

In caso di acquisto immobile, copia del compromesso, se disponibile

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

Condizioni in presenza delle quali i costi possono essere modificati

Ai sensi dell'articolo 118 del Testo Unico Bancario, la banca ha la facoltà di modificare unilateralmente le condizioni contrattuali, ad eccezione del tasso di interesse, qualora sussista un giustificato motivo, con comunicazione scritta e preavviso di almeno 2 (due) mesi, recante evidenziata la formula "Proposta di modifica unilaterale del contratto". In tal caso il cliente potrà recedere senza spese entro il termine di preavviso per l'applicazione della modifica, liquidandosi il rapporto alle precedenti condizioni.

Recesso

La banca e la parte correntista non possono recedere dal contratto prima del decorso di 19 mesi dalla data di stipula.

La banca può recedere dal contratto in qualsiasi momento (decorso i 19 mesi) mediante comunicazione scritta, con preavviso di 15 giorni; qualora ricorra taluna delle ipotesi dell'art. 1186 cod. civ., ovvero sussista altro giustificato motivo, la Banca può recedere senza preavviso dandone comunicazione scritta.

Allo stesso modo, fermo restando il limite dei 19 mesi, il cliente può recedere in qualsiasi momento mediante comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni.

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 degli interessi 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.
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.
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 nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento degli interessi debitori.
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.
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).