INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO PRIVATI #LOVE IT GREEN

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.p.A.

PIAZZA DEL POPOLO N.15 - 12038 - SAVIGLIANO (CN)
n. telefono e fax: 0172.2031/0172.203203
email: info@bancacrs.it.
sito internet: www.bancacrs.it.
Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00204500045

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5078 - Cod. ABI 06305

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale euro 38.011.495,08

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso di 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. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso (non previsto)

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo 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 o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento 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.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse passa da fisso a variabile a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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 , e sul sito del finanziatore www.bancacrs.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso misto

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,32%	Costo totale del credito: € 103.384,04 Importo totale dovuto dal cliente: € 273.384,04

Tasso variabile

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,53%	Costo totale del credito: € 108.922,26 Importo totale dovuto dal cliente: € 278.922,26

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25		

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso misto

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Indicatore del costo totale del credito: 4,81%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 111.101,82 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa €

			281.101,82

Tasso variabile

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Indicatore del costo totale del credito: 5,02%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 116.640,04 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 286.640,04

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25		

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 7.717,78 euro.
In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.
Oltre al TAEG vanno considerati 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.

Importo massimo finanziabile	100% del valore della perizia
Durata	30 anni tasso variabile e tasso misto
Garanzie accettate	Ipoteca su immobili ubicati nel territorio nazionale
Valute disponibili	Euro

Con riguardo all'ipoteca vi è la necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia.

La valutazione sarà effettuata da un perito indipendente, nominato dalla banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la banca ha aderito. I costi relativi alla perizia sono indicati sotto la voce " Perizia Tecnica ".

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	MT.IP.MCD #LOVE IT GREEN PRIV. TV 10-15: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 1,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,623% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidianoILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 3,673% MT.IP.MCD #LOVE IT GREEN PRIV. TV 20-25: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 1,75 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,873% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 3,927% MT.IP.MCD #LOVE IT GREEN PRIV. TV 30 A.:

	Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 2 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,123% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato saràpari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,18% MT.IP.MCD #LOVE IT GREEN PRIV. T.MISTO: Tasso così composto: Per la durata di 5 anni: Tasso fisso: 3,75% Tassoeffettivo in riferimento all'anno civile: 3,802% Successivamente: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 1,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,623% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 3,673%
Tasso di interesse di preammortamento	MT.IP.MCD #LOVE IT GREEN PRIV. TV 10-15: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 1,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,623% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidianoILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 3,673% MT.IP.MCD #LOVE IT GREEN PRIV. TV 20-25: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 1,75 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 3,873% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato sarà pari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 3,927% MT.IP.MCD #LOVE IT GREEN PRIV. TV 30 A.: Tasso variabile: V.Trim.Eur6M360 3ult.g.trim.p. (Attualmente pari a: 2,123%) + 2 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,123% Euribor 6 mesi/360 variazione trimestrale (rilevato sul quotidiano ILSOLE24ORE il terz'ultimo giorno del trimestre, amministrato da E.M.M.I.). Il parametro si considera pari a zero se negativo e pertanto il tasso minimo applicato saràpari allo spread. Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,123% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,18% MT.IP.MCD #LOVE IT GREEN PRIV. T.MISTO: Tasso fisso: 3,75% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 3,802%
Tasso di mora	1,9 punti percentuali in più sul tasso nominale

Variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di

riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della Banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Spese di istruttoria	1,5% Minimo: € 150,00
Spese di perizia tecnica	€ 237,90

Il costo della perizia è stato stimato, compresa l'IVA, ipotizzando che il valore dell'immobile oggetto di valutazione sia di 170.000 Euro.

Spese stipula fuori sede	€ 350,00

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata / Cassa	€ 3,50
Spese incasso rata / Presenza rapporto	€ 3,50
Spesa incasso rata / SDD	€ 3,50
Accollo mutuo	€ 150,00
Spese per decurtazione mutuo	€ 0,00
Spese estinzione anticipata	€ 0,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio elettronico	€ 2,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio cartaceo in house	€ 5,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - archivio cartaceo c/o outsourcer	€ 10,00
Spese per frazionamento mutuo/ipoteca	€ 200,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	€ 15,00
Spese rinnovo/gestione ipoteche	€ 200,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
Recupero bollo in luogo dell'imposta sostitutiva (solo se il rapporto non è regolato in conto corrente)	€ 16,00
Spese trasparenza periodica / Posta	€ 0,00
Spese trasparenza periodica / Casellario postale interno	€ 0,00
Spese trasparenza periodica / Casellario elettronico	€ 0,00
Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l.	€ 150,00
Commissione rata insoluta	€ 3,50
Spese di rinegoziazione	€ 0,00
Oneri annuali gestione pratica	€ 100,00

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Polizza incendio e scoppio - premio annuo	€ 233,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25

Il costo dell'assicurazione incendio scoppio intermediata dalla banca è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva un prodotto Arca assicurazioni, con un premio annuo lordo, riferito al valore di ricostruzione a nuovo di un'immobile del valore di 170.000 euro sito in Piemonte.

Polizza assicurativa facoltativa	€ 7.717,78 Periodicità: Unica Numero periodi: 1
Oneri di mediazione creditizia	Se dovuti, per l'importo comunicato direttamente dal mediatore creditizio prescelto.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
Periodicità delle rate	Mensile
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni commerciali / 360
Periodicità preammortamento	Mensile
Tipo preammortamento	Pagamento alla scadenza
Tipo calendario preammortamento	Giorni commerciali / 360

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso misto

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,75%	5	€ 3.111,67	€ 3.111,67	€ 3.111,67
3,75%	10	€ 1.701,04	€ 1.701,04	€ 1.701,04
3,75%	15	€ 1.236,28	€ 1.236,28	€ 1.236,28
3,75%	20	€ 1.007,91	€ 1.007,91	€ 1.007,91
3,75%	25	€ 874,02	€ 874,02	€ 874,02

Tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,873%	5	€ 3.121,08	€ 3.297,61	€ 2.944,56
3,873%	10	€ 1.710,93	€ 1.946,01	€ 1.475,86
3,873%	15	€ 1.246,68	€ 1.501,03	€ 992,33
3,873%	20	€ 1.018,83	€ 1.282,65	€ 755,02
3,873%	25	€ 885,44	€ 1.154,79	€ 616,09

Tasso fisso

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

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.bancacrs.it .

SERVIZI ACCESSORI

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

- **Polizza assicurativa obbligatoria – ante stipula**

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.

- **Polizze assicurative facoltative - CPI/PPI**

Le polizze di tipo PPI (Payment Protection Insurance) o CPI (Credit Protection Insurance) costituiscono una soluzione assicurativa attraverso la quale il cliente può soddisfare l'esigenza di tutelarsi rispetto al verificarsi di eventi quali la morte, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e la perdita dell'impiego. Al verificarsi dell'evento assicurato viene garantito, a seconda della tipologia della polizza e delle coperture previste, il pagamento del capitale assicurato corrispondente al debito residuo o delle rate residue del finanziamento stesso.
Tali polizze sono facoltative e quindi non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi dell'eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

A titolo di esempio, al fine di valutare l'impatto del premio della polizza sul costo del finanziamento, si rinvia alla precedente tabella "**Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa**"

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	+1,9000 del tasso nominale
Sospensione pagamento rate	0,00
Adempimenti notarili	Parcella Notaio
Assicurazione facoltativa immobile	Compagnia scelta dal cliente. Es incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/o acqua condotta, danni a terzi derivanti da conduzione abitazione, tutela legale e assistenza.
Imposte indirette	Se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti al contratto di credito di cui al presente documento, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Oneri di mediazione creditizia:	Se dovuti, da corrispondere direttamente al mediatore creditizio prescelto. Tali costi non sono inclusi nel calcolo esemplificativo TAEG riportato nella sezione iniziale del presente foglio informativo ma sono inclusi, ove sostenuti dal cliente, nel calcolo del TAEG contrattuale.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	90 giorni da presentazione documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Massimo 30 giorni dalla stipula

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 **7** giorni della richiesta.

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

Impegni finanziari, altri finanziamenti in essere	Copia dichiarazione dei redditi (Unico, Mod. 730)
Copia certificazione unica (ex CUD)	Ultimi 3 cedolini
Indicazione tipologia contratto di lavoro	Indicazione eventuali altri redditi non da lavoro
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Copia attestato

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la 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 con un preavviso stabilito dal contratto 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 da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 0% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi della legge n. 40/2007 di conversione del c.d. decreto Bersani, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.
Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a: Ghigo Dott.ssa Silvia (tel.0172-2031) P.zza del Popolo 15 Savigliano reclami@bancacrs.it oppure a segreteria.bancacrs@legalmail.it ,che 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 è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it ., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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; se il finanziamento è un leasing abitativo, può vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

La Banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per venire incontro alle esigenze del cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.*
Piano di ammortamento "italiano"	*Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.*
Piano di ammortamento "tedesco"	*Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.*
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.