

APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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

PIAZZA DEL POPOLO N. 15 – 12038 Savigliano CN

n. telefono e fax: 0172.2031 / 0172.203.203

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 33.085.179

CHE COS'E' L'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA

Con questa operazione la Banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la possibilità di utilizzare importi superiori alla disponibilità propria, nei limiti della somma accordata.

Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concesso e può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici, accrediti.

Sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti. Il cliente è tenuto ad utilizzare l'apertura di credito entro i limiti del fido concesso e la banca non è obbligata ad eseguire operazioni che comportino il superamento di detti limiti (c.d. sconfinamento). Se la banca decide di dare ugualmente seguito a simili operazioni, ciò non la obbliga a seguire lo stesso comportamento in situazioni analoghe, e la autorizza ad applicare tassi e condizioni stabiliti per detta fattispecie.

L'apertura di credito ipotecaria è un'operazione assimilabile all'apertura di credito in conto corrente di cui sopra, con l'aggiunta di ipoteca su bene immobile che presenti caratteristiche di valore commerciale e di capacità di reddito certe e continuative e che risulteranno dalla perizia.

La Banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI e in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

Tra i principali rischi, va tenuta presente la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto, in connessione con modifiche dei tassi rilevati sui mercati nazionale, comunitario o internazionale.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni riportate nel presente foglio informativo includono tutti gli oneri economici posti a carico del cliente per la prestazione del servizio.

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario leggere attentamente il foglio informativo.

Durata. L'apertura di credito viene concessa a tempo indeterminato, ferma restando la durata minima di diciotto mesi ed un giorno.

La durata minima di diciotto mesi e un giorno consente l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

INTERESSI DEBITORI

Tasso debitore annuo massimo nominale fisso

per utilizzi nei limiti del fido concesso	12,0000 %
per utilizzi oltre i limiti del fido concesso	12,0000 %

Tasso annuo massimo per interessi di mora 0 punti percentuali in più del tasso contrattuale debitore in vigore al momento della mora

Periodicità di conteggio degli interessi debitori - Esigibilità Gli interessi debitori sono conteggiati e divengono esigibili secondo quanto previsto, conformemente alla normativa vigente, per il conto corrente di regolamento (**CONTEGGIO**: annuale al 31 dicembre di ciascun anno o alla chiusura del rapporto; se il contratto è stipulato nel corso dell'anno, il conteggio è effettuato, comunque, il 31 dicembre; **ESIGIBILITÀ**: il primo marzo dell'anno successivo a quello in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto).

Modalità di calcolo degli interessi debitori totale dei numeri dare del periodo (*) moltiplicato per il tasso di interesse, dividendo il risultato per 36500 (divisore anno civile).

(*) Come indicato nell'estratto conto scalare, i numeri del periodo riportati sull'estratto conto medesimo sono esposti diviso 1000.

VOCI DI SPESA

Rimborso spese collegate all'erogazione del credito	non previste
Rimborso spese informazione precontrattuale	€ 0,00
Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione)	€ 0,75
<small>(per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza - a costo zero - occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking. Sono escluse le comunicazioni previste ai sensi dell'art. 118 D.lgs. 385/1993, <u>gratuite</u> indipendentemente dagli strumenti di comunicazione impiegati).</small>	
Spese per altre comunicazioni e informazioni	€ 0,00
Spese per copia documentazione (singolo documento)	€ 15,00

Commissione onnicomprensiva calcolata sull'importo dell'affidamento concesso nel trimestre
Solo su fidi > Euro 2.000
max 0,50% con un massimo di euro 2.000,00 trimestrali

Commissione istruttoria veloce:

importo sconfinamento	importo commissione
fino a (euro)	(euro)
10.000,00	20,00
9999999999,00	50,00
0,00	0,00

Per i casi di applicazione e le esclusioni di legge, si rinvia al foglio informativo relativo al contratto di conto corrente.

Iscrizione ipotecaria:	pari al 200% dell'importo dell'affidamento	
Commissione rinnovo ipoteca:		€ 0,00
Commissione restrizione, cancellazione totale o parziale dell'ipoteca:		€ 0,00
Rimborso spese per atti fuori zona di competenza:		
• stipula in un comune in cui è presente una Filiale Banca CRS o nei locali di una Filiale Banca CRS		€ 0,00
• stipula in un comune dove non sono presenti Filiali Banca CRS		€ 250,00
• stipula in un comune dove non sono presenti Filiali Banca CRS e fuori dalle province di Torino e Cuneo		€ 500,00

Parcella del notaio/professionista a carico del cliente

Altri oneri:

- Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/73): 0,25% o 2,00% della somma accordata, secondo le prescrizioni di legge; oppure, in alternativa
- Imposte indirette (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/73): se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti all'apertura di credito ipotecaria, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente.

Altre spese da sostenere:

Al momento della stipula dell'apertura di credito ipotecaria il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Spesa perizia: sarà a carico della parte affidata la parcella del professionista incaricato dalla Banca come da normativa vigente.

Spese di assicurazione: l'immobile ipotecato dovrà essere assicurato contro i danni dell'incendio, fulmine e scoppio con vincolo a favore della Banca Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A., polizza da stipularsi presso una compagnia scelta dalla parte affidata.

Assicurazione vita: facoltativa.

Adempimenti notarili: parcella Notaio.

Per le informazioni circa la decorrenza delle valute ed i termini di disponibilità sui versamenti e sui prelievi, nonché le altre spese e commissioni connesse al rapporto di conto corrente e ai servizi accessori, si rinvia ai fogli informativi relativi al contratto di conto corrente.

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)

Si riportano i costi **orientativi** del fido riferiti ad ipotesi di operatività indicate dalla Banca d'Italia.

E' possibile ottenere un calcolo personalizzato dei costi, in base alle proprie reali esigenze, utilizzando l'algoritmo pubblicato sul sito internet della banca.

La formula di calcolo del TAEG è la seguente:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

Negli esempi che seguono il TAEG è calcolato assumendo

- un fido di 1.500 euro ed un fido di 150.000 euro;
- una durata del fido pari a tre mesi;
- che l'importo totale del fido (accordato) sia utilizzato per intero in via continuativa per l'intera durata.

Sempre con riguardo agli esempi, si ipotizza inoltre:

- che gli interessi e gli oneri siano liquidati alla fine del periodo di riferimento;
- che il tasso di interesse debitore nominale annuo e le spese rimangano invariati per tutta la durata.

<i>Contratto con applicazione della Commissione onnicomprensiva</i>	Accordato: 1.500 euro	Tasso debitore nominale annuo: 12,0000 %	Interessi, su base trimestrale: 45,00 euro
	Durata: 3 mesi	Commissione onnicomprensiva: 0,00% dell'accordato, su base annua	Commissione onnicomprensiva, su base trimestrale: 0,00 euro
	Utilizzato: 1.500 euro in via continuativa per l'intera durata	Rimborso spese collegate all'erogazione del credito: 0,00 euro <i>una tantum</i>	Spese, su base trimestrale: 0,00 euro
		Altre spese: 0,00 euro, su base annua	TAEG = 12,55 %
<i>Contratto con applicazione della Commissione onnicomprensiva</i>	Accordato: 150.000 euro	Tasso debitore nominale annuo: 12,0000 %	Interessi, su base trimestrale: 4.500,00 euro
	Durata: 3 mesi	Commissione per la messa a disposizione dei fondi (commissione onnicomprensiva): 2,00% dell'accordato, su base annua	Commissione onnicomprensiva, su base trimestrale: 750,00 euro
	Utilizzato: 150.000 euro in via continuativa per l'intera durata	Rimborso spese collegate all'erogazione del credito: 0,00 euro <i>una tantum</i>	Spese, su base annua: 0,00 euro
		Altre spese: 0,00 euro, su base annua	TAEG = 14,75%

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 in conto corrente, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca WWW.BANCACRS.IT.

Eventuali ulteriori garanzie richieste:

Fideiussione, Pegno

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

90 gg da presentazione documentazione completa

Disponibilità dell'importo

Massimo 30 gg dalla data stipula

RATING DI LEGALITA'

Avvertenza: le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate.

Tasso di interesse debitore annuo massimo nominale (*per utilizzi nei limiti del fido concesso*): 0,25 punti in meno.

Durata massima dell'istruttoria: 2 giorni in meno rispetto ai termini ordinari.

CONDIZIONI CONTRATTUALI

Recesso dal contratto

Il Cliente ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento con effetto di chiusura dell'operazione mediante pagamento di quanto dovuto.

Nel caso di apertura di credito a tempo indeterminato la banca ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dall'apertura di credito medesima, di ridurla o di sospenderla con effetto immediato al ricorrere di un

giustificato motivo, ovvero con un preavviso di 15 giorni. Nel caso di apertura di credito a tempo determinato, la banca ha la facoltà di recedere, di ridurre o di sospendere con effetto immediato l'affidamento al ricorrere di una giusta causa. In entrambe le ipotesi, per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al consumatore, con lettera raccomandata, un termine di preavviso di 15 giorni.

Diritto di ripensamento ex art. 125-quater D. Lgs. 385/93 - Se l'apertura di credito è concessa a tempo determinato da rimborsarsi oltre tre mesi, il consumatore può esercitare, senza alcun onere, né spesa, né penale, il diritto di recesso dal contratto di credito entro 14 (quattordici) giorni di calendario dalla conclusione del contratto stesso, inviando per iscritto, presso la succursale ove è costituito il rapporto, una comunicazione con la espressa dichiarazione di recesso.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, 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 estinguere l'apertura di credito, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

n. 15 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ([Masenti Dott.ssa Francesca \(tel. 0172-2031\) P.zza del Popolo 15 Savigliano reclami@bancacrs.it](mailto:Masenti.Dott.ssa.Francesca@bancacrs.it) oppure a segreteria.bancacrs@legalmail.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può rivolgersi all'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.

Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Se il cliente intende, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore BancarioFinanziario di cui sopra, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF secondo la procedura suindicata.

La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda e con l'assistenza di un avvocato.

Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario, purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

LEGENDA

Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del credito.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% o al 2% della somma accordata, secondo le prescrizioni di legge.
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.
Tasso debitore annuo nominale	Tasso annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate in relazione al fido e/o allo sconfinamento. Gli interessi sono poi addebitati sul conto.
Tasso di interesse di mora	Importo che il cliente deve corrispondere per il ritardato pagamento delle somme da lui dovute in caso di revoca, da parte della banca, dal rapporto di apertura di credito in conto corrente per qualsiasi motivo.
Esigibilità	Indica il momento nel quale l'importo derivante dalla maturazione degli interessi debitori deve essere pagato dal cliente.
Numeri dare	Rappresentano il prodotto di ogni saldo debitore per i giorni intercorrenti dalla valuta dello stesso alla valuta del saldo successivo.
Commissione Onnicomprensiva	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata dell'affidamento medesimo. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso.
Commissione istruttoria veloce	Commissione per svolgere l'istruttoria veloce, quando il cliente esegue operazioni che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Valuta	Data di inizio di decorrenza degli interessi.
Rating di legalità delle imprese	Il rating di cui all'art. 5-ter del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 (convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27).