Foglio Informativo N.: 020203

Operazioni di prestito e finanziamento a tasso ordinario

Apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria

TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI
Titolo VI (artt. 115-128) Testo Unico Bancario
FOGLI INFORMATIVI

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA Società Cooperativa
Via Cusani, 6 - 20841 - Carate Brianza (MB)
Tel. : 0362 9401 - Fax: 0362 903634
Sito web: www.bcccarate.it - Email: info@caratebrianza.bcc.it - PEC: 08440.bcc@actaliscertymail.it
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Monza e Brianza n. 01309550158
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.
Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 217, Cod. ABI: 08440-0
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A172639
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA

L'apertura di credito è un contratto mediante il quale la banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad un importo concordato.

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.

Tra i principali rischi, va tenuta presente la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse, se l'apertura di credito è concessa a tempo indeterminato o a tempo determinato a favore di soggetti diversi da consumatori e micro imprese, ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto.

L'apertura di credito, sia in conto corrente che semplice, quando è garantita da ipoteca, può assumere la forma dell'apertura di credito fondiaria o ipotecaria.

In particolare, l'**apertura di credito fondiaria** è assistita da garanzia ipotecaria, normalmente di primo grado, su immobili. L'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

L'**apertura di credito ipotecaria**, invece, è assistita da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

La durata medio – lunga dell'operazione permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

I TIPI DI APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA E I LORO RISCHI

Apertura di credito a tasso fisso

Il tasso di interesse resta fisso 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, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Apertura di credito a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso complessivo.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nelle aperture di credito 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 la Banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto, anche in senso sfavorevole al Cliente, le condizioni economiche (tassi di interesse, se l'apertura di credito è a tempo indeterminato, ed altre commissioni e spese del servizio).

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.**

INTERESSI DEBITORI MASSIMI	**Tasso debitore annuo** per utilizzi nei limiti del fido concesso per utilizzi oltre i limiti del fido concesso Gli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il limite del fido concesso sono calcolati sull'ammontare e per la durata dello sconfinamento per valuta, nel caso in cui il saldo per valuta ed il saldo disponibile risultino contestualmente sconfinanti. Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta vengono calcolati gli interessi debitori previsti per l'utilizzo entro il limite del fido.	13,150% 14,7500%
	Tasso annuo per interessi di mora	1,47500%
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni).
	Periodicità di conteggio interessi	Annuale, al 31 dicembre di ciascun anno o all'estinzione del rapporto
	Esigibilità interessi	Al 1' marzo dell'anno successivo in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto
	Spese per comunicazioni periodiche: • in forma cartacea • online	 Euro 1,65 Euro 0,00

ALTRE SPESE	Spese per altre comunicazioni	Euro 1,50
	Spese per variazione/restrizione ipoteca	Minimo euro 103,00 Massimo euro 516,00
	Commissione di istruttoria veloce (CIV): la commissione d'istruttoria veloce, addebitata su base trimestrale, si applica – nelle misure e con le modalità qui indicate – a condizione che, nell'arco del trimestre, si generino, per effetto di uno o più addebiti, sconfinamenti o incrementi di sconfinamenti preesistenti, avuto riguardo al saldo disponibile di fine giornata. La CIV è dovuta esclusivamente nei casi in cui la banca, in base alle proprie procedure interne, prima di autorizzare lo sconfinamento svolge un'istruttoria veloce. Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta non vengono applicati né la commissione di istruttoria veloce né il tasso debitore.	**Cliente Consumatore**: **Euro 20,00** per ogni sconfinamento (purché superiore a 100,00 Euro) e per ogni incremento rispetto ad uno sconfinamento preesistente verificatosi nel trimestre. La CIV non è comunque dovuta: a. se lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento nei confronti della banca; b. se lo sconfinamento, anche derivante da più addebiti, non supera contemporaneamente: – l'importo complessivo di 500,00 Euro – la durata di 7 giorni consecutivi L'esenzione di cui al punto (b) si applica una sola volta per trimestre. La CIV non è comunque dovuta se lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento nei confronti della banca.
	Commissione sul fido accordato (commissione omnicomprensiva)	0,50% per trimestre
ALTRI ONERI	Spese per rilascio garanzie da terzi • annuali • una tantum	 Euro 0,00 Euro 0,00
	Imposta sostitutiva (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione)	0,25% oppure 2% della somma erogata
	Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	Euro 16,00
	Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	0,01% (1 per 10.000) dell'importo della cambiale (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva); 1,1 % (11 per mille) dell'importo della cambiale (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)
	Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa per l'intera durata del finanziamento, a copertura dei danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca la polizza assicurativa indicata nel presente Foglio Informativo: Vittoria Assicurazioni Mutui. Per maggiori informazioni relative a tale polizza distribuita dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet di Vittoria Assicurazioni www.vittoriaassicurazioni.com. In tale ipotesi, la Banca non sarà beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultima.	

	Polizza assicurativa facoltativa Vittoria Tutela Futuro – Mutui e Finanziamenti 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 o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet di Vittoria Assicurazioni (www.vittoriaassicurazioni.com)	
	Imposta di registro (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
	Perizia tecnica	Secondo la tariffa del perito scelto dal cliente
	Spese notarili	Secondo la tariffa del notaio scelto dal cliente
	Tassa ipotecaria (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Per le informazioni circa la decorrenza delle valute ed i termini di disponibilità sui versamenti e sui prelevamenti, 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)

Nell'esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di euro 100.000,00 (valore di perizia immobile oggetto di ipoteca euro 200.000,00) e di durata 48 mesi.

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per intero e che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento.

Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a 3 mesi.

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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo:

- tasso di interesse fisso : 8%
- commissione fido accordato : 0,50% per trimestre
- imposta sostitutiva:0,25% importo erogato
- spese perizia: euro 400,00
- spese assicurazione obbligatoria: euro 34,00 l'anno (ipotesi adesione alla sottoscrizione di una polizza assicurativa con compagni intermediata dalla banca)
- 2 operazioni erogazione/rimborso credito: euro 5,00
- spese comunicazioni periodiche: euro 1,65
- spese altre comunicazioni: euro 1,50

TAEG= 9,94%

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) calcolato includendo anche la polizza assicurativa facoltativa
Nell'esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di euro 100.000,00 e di durata 48 mesi (valore di perizia immobile oggetto di ipoteca euro 200.000,00). Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per intero e che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a 3 mesi. 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 del parametro di indicizzazione. Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: • tasso di interesse fisso : 8% • commissione fido accordato : 0,50% per trimestre • imposta sostitutiva:0,25% importo erogato • spese perizia: euro 400,00 • spese assicurazione obbligatoria: euro 34,00 l'anno (ipotesi adesione alla sottoscrizione di una polizza assicurativa con compagni intermediata dalla banca) • spese assicurazione facoltativa: euro 151,00 l'anno (ipotesi età assicurativa 35 anni, durata contratto 4 anni, individuo non fumatore, capitale assicurato euro 100.000,00) • 2 operazioni erogazione/rimborso credito: euro 5,00 • spese comunicazioni periodiche: euro 1,65 • spese altre comunicazioni: euro 1,50
TAEG= 10,05%

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.bcccarate.it.

RECESSO E RECLAMI

Recesso dal contratto

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi (solo se l'apertura di credito è a tempo indeterminato oppure è a tempo determinato a favore di soggetti diversi da consumatori e microimprese e ricorrono specifici eventi e condizioni indicati nel contratto), prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare per iscritto a quest'ultimo la variazione con un preavviso minimo di due mesi. La variazione si intende approvata se il cliente non recede dal contratto entro la data prevista per la sua applicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Le parti hanno la facoltà di recedere per giusta causa, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, eventualmente anticipata via fax, mail o con altro mezzo, dall'apertura di credito a tempo determinato. A mero titolo esemplificativo, costituisce giusta causa di recesso per la banca il verificarsi di una delle ipotesi indicate nell'art. 1186 cod. civ. (insolvenza del Cliente; diminuzione, da parte di questi, delle garanzie date; mancata concessione delle garanzie promesse) o il prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale e finanziaria o economica del cliente, in modo tale da porre in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca. Per il pagamento di quanto dovuto viene dato al cliente, con le medesime modalità, un preavviso di 15 giorni.

Se l'apertura di credito è a tempo indeterminato, le parti hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento, previo preavviso di 15 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, eventualmente anticipata via fax, mail o con altro mezzo, dall'apertura di credito nonché di ridurla o di sospenderla seguendo analoghe modalità. In

presenza di giusta causa o di giustificato motivo, le parti possono recedere, con le stesse modalità, anche senza preavviso.

Il recesso, anche verbalmente comunicato, ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso. Gli eventuali pagamenti allo scoperto che la banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza o dopo la comunicazione di recesso, non comportano ripristino dell'apertura di credito. Il cliente, anche senza un'espressa richiesta della banca, è tenuto ad eseguire il pagamento di tutto quanto dovuto alla scadenza del contratto o alla data in cui diviene operante il recesso.

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA Società Cooperativa - Via Cusani 6 - 20841 - Carate Brianza (MB), mail ufficioreclami@caratebrianza.bcc.it e PEC 08440.bcc@actaliscertymail.it), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti 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 BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla 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 BancarioFinanziario (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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.
Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario.
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.
In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

LEGENDA

Esigibilità	Indica il momento nel quale gli interessi devono essere pagati
Tasso di interesse debitore	Corrispettivo riconosciuto alla Banca dal cliente per l'utilizzo di mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla Banca stessa.
Tasso di interesse debitore effettivo	Valore del tasso, rapportato su base annua, tenendo conto degli effetti della capitalizzazione degli interessi.
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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi diversi dall'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Microimpresa	L'impresa con meno di dieci addetti e un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non

	superiore a 2 milioni di euro.
Commissione sul fido accordato (Commissione omnicomprensiva)	Compenso per l'impegno della Banca di tenere a disposizione del Cliente riserve liquide commisurate all'ammontare dell'affidamento concesso. E' onnicomprensiva e calcolata in maniera proporzionale rispetto all'importo e alla durata dell'affidamento.
Sconfinamento	Utilizzo da parte del cliente di somme di denaro in eccedenza rispetto all'ammontare dell'affidamento concesso (utilizzo extrafido).
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso.
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.
Saldo per valuta	Somma sulla quale vengono calcolati gli interessi attivi e passivi.
Saldo disponibile	Somma che può essere effettivamente utilizzata dal cliente per pagamenti o prelievi
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.
Parametro di indicizzazione (per i finanziamenti a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i finanziamenti a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento.