

Informazioni sul finanziatore

Banca di Credito Cooperativo di Cagliari S..C. (Aderente al Gruppo Bancario Iccrea)

Viale Francesco Ciusa 52 - 09131 - CAGLIARI (CA)

Tel. : 070468521 - Fax: 07046852120-121

Email: direzione@bcccagliari.bcc.it - PEC: 07096.bcccagliari@actaliscertymail.it - Sito internet: <http://www.bancadicagliari.it>

Registro delle Imprese della CCIAA di Cagliari n. 230129

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5594 - cod. ABI 07096

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A10344

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti (FGD), al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti (FGO) del Credito Cooperativo ed Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo ICCREA.

Che cos'è il credito immobiliare sotto forma di apertura di credito in conto corrente

Il credito immobiliare 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 credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario" o "fondiario". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Nel finanziamento concesso nella forma dell'apertura di credito, il finanziatore mette a disposizione del cliente a tempo determinato 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 il finanziatore non è obbligato 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 ove contrattualmente previsto delle condizioni economiche e contrattuali, ad eccezione comunque del tasso di interesse in caso di tasso fisso, o dei punti di maggiorazione rispetto al parametro prescelto in caso di tasso indicizzato.

I TIPI DI APERTURA DI CREDITO E I LORO RISCHI

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 (ad eccezione del tasso di interesse in caso di tasso fisso, o dei punti di maggiorazione rispetto al parametro prescelto in caso di tasso indicizzato).

L'apertura di credito, anche se denominata in euro, è considerata "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 finanziamento 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.

Principali condizioni economiche

Quanto puo' costare il finanziamento

Importo totale del credito: 5.000,00 euro
 Costo totale del credito: 762,50 Euro
 Importo totale dovuto dal cliente: 5.762,50 Euro
 Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 15,36000%

Nell'esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di 5.000,00 euro e di durata 12 mesi.

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per intero mediante Assegno, che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento e che il rimborso avvenga mediante Bonifico. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a 3 mesi.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, ad esempio eventuali penali per l'inadempimento. 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.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile eventualmente accertato dal perito
Durata del finanziamento	12-120 mesi
Garanzie accettate	Fideiussione, ipoteca, pegno.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Interessi debitori massimi

Gli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il limite del affidamento concesso sono calcolati sull'ammontare e per la durata dello sconfinamento per valuta, nel caso in cui 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.

Tasso di interesse debitore per utilizzi nei limiti del fido concesso

Tasso debitore annuo	
- tasso nominale	13,25000%

Tasso debitore annuo per utilizzi nei limiti del fido concesso variabile in base ai seguenti scaglioni:

Tasso	Fino a Eur	Tasso	Fino a Eur	Tasso	Fino a Eur	Tasso	Fino a Eur
13,25000%	5.000,00 Euro	12,25000%	Oltre				

Tasso debitore annuo nominale massimo	15,00000%
---------------------------------------	-----------

Tasso di interesse debitore per utilizzi oltre i limiti del fido concesso

Tasso debitore annuo indicizzato	
- parametro	RILEVAZIONE TRIM.TASSO ANTIUSURA BANKIT OLTRE EURO 5000
- valore attuale del parametro	+14,50000%
- spread	-0,32000%
- tasso nominale	14,18000%

Tasso debitore annuo nominale minimo	0,00000%
--------------------------------------	----------

Tasso debitore annuo nominale massimo	18,05000%
---------------------------------------	-----------

Periodicità di conteggio interessi	Annuale, al 31 dicembre di ciascun anno o all'estinzione del rapporto
------------------------------------	---

Esigibilità interessi	1° marzo dell'anno successivo in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto
-----------------------	---

Spese massime

Spese per la gestione del rapporto

Spese per comunicazioni periodiche in forma cartacea:	
- postalizzate	0,00 Euro
- domiciliate presso la banca	0,00 Euro
- casella fermo posta c/o banca	0,00 Euro
Spese per comunicazioni periodiche on line	0,00 Euro

Spese per comunicazioni periodiche mediante posta elettronica certificata	0,00 Euro
---	-----------

Commissione trimestrale sul fido accordato (Commissione onnicomprensiva) variabile secondo le seguenti aliquote:

Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione	Da Eur	Commissione
0,00 Euro	0,50000%						
massimo						Non previsto	

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (<http://www.bancadicagliari.it>).

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Al momento della stipula del finanziamento il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi.

Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Imposta di bollo sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Spese per altre comunicazioni	0,00 Euro
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	0,00 Euro

Commissione di istruttoria veloce per ogni sconfinamento e per ogni incremento rispetto ad uno sconfinamento preesistente verificatosi nel trimestre a condizione che l'importo complessivo dello sconfinamento sia superiore a con un massimo a trimestre di	40,00 € 500,00 € 99.999,99 €
---	------------------------------------

La commissione d'istruttoria veloce (CIV), 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 rispetto al limite dell'affidamento concesso 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.

Esenzioni

La CIV non è dovuta se lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento nei confronti della banca.

Se il cliente riveste la qualifica di consumatore la CIV non è inoltre dovuta nel caso in cui, lo sconfinamento, anche derivante da più addebiti, non supera contemporaneamente

- l'importo complessivo di 500 euro e
- la durata di 7 giorni consecutivi.

Questa esenzione è applicata una sola volta per trimestre.

Tasso per interessi di mora

Tasso per interessi di mora annuo indicizzato	
- parametro	RILEVAZIONE TRIM.TASSO ANTIUSURA BANKIT OLTRE EURO 5000
- valore attuale del parametro	+14,50000%
- spread	-0,32000%
- tasso nominale	14,18000%
Tasso per interessi di mora annuo nominale minimo	
	0,00000%
Tasso per interessi di mora annuo nominale massimo	
	18,05000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste

Estinzione anticipata e reclami

Estinzione anticipata

Il cliente può recedere in qualunque momento con effetto di chiusura dell'operazione mediante il pagamento di quanto dovuto. La banca ha la facoltà di recedere, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, su supporto cartaceo, eventualmente anticipata

anche via fax, email o con altro mezzo, dalla presente apertura di credito al verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 cod. civ., o al 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 sarà dato al cliente, con le medesime modalità, un preavviso di 30 giorni.

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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

n. 30 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami del finanziatore (Banca di Credito Cooperativo di Cagliari S..C. (Aderente al Gruppo Bancario Iccrea) - Viale Francesco Ciusa 52 - 09131 - CAGLIARI (CA), mail reclami@bcccagliari.bcc.it e PEC 07096.bcccagliari@actaliscertymail.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 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 al finanziatore.
- 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.

Se il consumatore è residente in un altro stato membro dell'Unione Europea, potrà fare ricorso avvalendosi del sistema di risoluzione delle controversie FIN-NET. Per sapere come rivolgersi a tale sistema può consultare il sito http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/.

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 BancarioFinanziario (oppure avvalersi del sistema FIN-NET se è residente in un altro stato membro dell'Unione Europea). 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.

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

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	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.
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.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.