

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN CONTO CORRENTE CONSUMATORE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore

**BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA (CUNEO) S.C.**

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Piazza Botero, 7 - 12041 - BENE VAGIENNA (CN)

n. telefono e fax: 0172 651111 - 0172 654603

email: [info.bene@benebanca.bcc.it](mailto:info.bene@benebanca.bcc.it)

sito internet: [www.benebanca.it](http://www.benebanca.it)

Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Cuneo e codice fiscale n. 00167340041 - R.E.A. 2921

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 4243.20 - Cod. ABI 08382

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Iscritta all'albo delle società cooperative n. A159519

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale e riserve al 31/12/2019 euro 46.962.716,00

### Riservato all'Offerta Fuori Sede

*(da compilarsi a cura del soggetto che effettua l'offerta e che provvede ad identificare il Cliente)*

#### DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/ A DISTANZA:

Cognome e Nome

Telefono

Sede

E-mail

Iscrizione ad Albi o elenchi

Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco

Qualifica

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Con il fido in conto corrente il finanziatore (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 il fido entro i limiti concessi 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.

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### Finanziamento 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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo degli interessi debitori, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

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

Nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile può essere pattuito in contratto un tasso minimo, cosiddetto "floor". In questi casi, il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni del parametro) fino al raggiungimento del tasso minimo pattuito "floor". Il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

	<u>Esempio 1</u>	<u>Esempio 2</u>
<b>Importo totale del credito (Euro):</b>	<b>1.500,00</b>	<b>100.000,00</b>
<b>Costo totale del credito (Euro):</b>	<b>45,00</b>	<b>3.265,00</b>
<b>Importo totale dovuto dal cliente (Euro):</b>	<b>1.545,00</b>	<b>103.265,00</b>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG - %):</b>	<b>12,55% su base annua</b>	<b>13,71% su base annua</b>

Nell'esempio 1, il TAEG e le altre voci di costo sono calcolati su un finanziamento di € **1.500,00** euro di durata pari tre mesi, assumendo che l'importo totale del credito (accordato) sia utilizzato per intero in via continuativa per l'intera durata. Gli oneri considerati per il calcolo sono: (i) tasso debitore nominale annuo del 10,0000% (interessi debitori 37,50 euro), (ii) **COMM. ONNICOMPRESIVA FIDI** 2,00% dell'accordato, su base annua (**COMM. ONNICOMPRESIVA FIDI**, su base trimestrale: 7,50 euro), (iii) altre spese : perizia, imposta sostitutiva, spese stipula atti fuori zona, assicurazione fabbricato - 0,00 euro, su base trimestrale. Si ipotizza che gli oneri rimangano invariati per tutta la durata.

Nell'esempio 2, il TAEG e le altre voci di costo sono calcolati su un finanziamento di € **100.000,00** euro di durata pari tre mesi, assumendo che l'importo totale del credito (accordato) sia utilizzato per intero in via continuativa per l'intera durata. Gli oneri considerati per il calcolo sono: (i) tasso debitore nominale annuo del 10,0000% (interessi debitori 2.500,00 euro), (ii) **COMM. ONNICOMPRESIVA FIDI** 2,00% dell'accordato, su base annua (**COMM. ONNICOMPRESIVA FIDI**, su base trimestrale: 500,00 euro), (iii) altre spese : perizia, imposta sostitutiva, spese stipula atti fuori zona, assicurazione fabbricato - 265,00 euro, su base trimestrale.

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.

<b>VOCI</b>		<b>COSTI</b> valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)	
	Importo massimo finanziabile	80% del valore indicato in perizia	
	Durata	annuale revoca	
	Garanzie accettate	Ipoteca immobili residenziali, Fidejussione, Pegno. Per ipoteca necessaria valutaz. immobile dato garanzia. Per spese perizia vedere "Perizia tecnica".	
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo debitore %	10,0000	
	Parametro di indicizzazione	EUR 3M/360 VAL.ULT. GG.TRIM.PR EURIBOR 3 mesi lettera 360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo dei mesi di marzo/giugno/settembre/dicembre  amministrato da EMMI (European Money Markets Institute)	
	Se presente un indice di riferimento - l'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo degli interessi. Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. <i>cap</i> ) o minimi (cd. <i>floor</i> ), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.		
	Spread	+10,0430	
	Tasso di interesse nominale annuo debitore per utilizzo oltre i limiti del fido concesso	Vedi sotto Sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG"	
<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	COMM. ONNICOMPRESIVA FIDI % calcolata sull'importo del fido concesso nel trimestrale	max 0,50% con un minimo di Euro 0,00 ed un massimo di Euro 999999,99
		Perizia tecnica	minimo Euro 250,00 , massimo Euro 3.000,00
		Recupero Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	0,25 o 2,00% sull'ammontare del finanziamento
		Premio per polizza assicurativa immobile (copertura incendio, scoppio, fulmine e altri eventi assicurabili)	Premio annuo assicurazione stimato Euro 80,00
		Rinnovazione/restrizione/modifica ipoteca	250,00
		Spese per stipula atti fuori sede	400,00
		Svincolo riduzione/modifica vincolo assicurativo	30,00
		Fotocopia documenti con ricerca	500,00
	Spese per la gestione del rapporto	commissione istruttoria veloce	Vedi sotto Sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG"
		Per 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 (nei quali sono contenute anche le informazioni circa la decorrenza delle valute ed i termini di disponibilità sui versamenti e sui prelievi).	

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore [www.benebanca.it](http://www.benebanca.it).

#### SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile (scoppio, incendio, fulmine)  
(rif. alla sezione "spese per stipula contatto")

Obbligatoria con compagnia scelta dal cliente

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

<b>Tasso di interesse nominale annuo debitore per utilizzo oltre i limiti del fido concesso</b>	EUR 3M/360 VAL.ULT. GG.TRIM.PR (parametro di indicizzazione) +10,0430 punti (spread) = 10,0000
---	--

	%
Rilevazione parametro: Il tasso di interesse è variato con decorrenza trimestrale il primo giorno di ogni trimestre sulla base dell'andamento del parametro riferito al terzultimo giorno lavorativo del trim.prec. Il valore dell' EURIBOR 3M360 viene rilevato da il Sole 24 Ore.	
<b>Tasso di mora</b>	0,00 punti percentuali in più del tasso contrattuale debitore in vigore al momento della mora (ovvero tasso di sconfinamento)
commissione istruttoria veloce	10,00 Per le informazioni circa i casi di applicazione e le esclusioni di legge, si rinvia al foglio informativo relativo al contratto di conto corrente.
<b>Adempimenti notarili</b>	Quantificati dai relativi professionisti
<b>Spese per comunicazioni e informazioni diverse da quelle periodiche e/o dovute per legge</b>	EUR 1,50
<b>Imposte indirette</b> (ad esempio, imposta di registro, tasse ipotecarie - <b>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. 601/1973</b> )	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
Sp.istrutt.mancato perfez.credito,rinuncia cliente	0,25% importo affidamento con minimo 100,00 EUR

### TEMPI DI EFFETTIVA MESSA A DISPOSIZIONE DELLE SOMME

Durata dell'istruttoria: Massimo 100 giorni

Disponibilità dell'importo: 3 giorni dalla stipula del contratto

### ALTRO

#### 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<sup>(\*)</sup> moltiplicato per il tasso di interesse, dividendo il risultato per 36500 (divisore anno civile).

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

### 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 giorni dalla richiesta.

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

Regime patrimoniale coniugi  
Ultime due dichiarazioni redditi (Unico/CUD/730)  
Dichiarazione affidamenti bancari

Ultime due busta paga  
Dichiarazione immobili

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

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. Il cliente ha diritto di recedere dall'apertura di credito in qualsiasi momento, senza spese e pagando contestualmente quanto utilizzato, gli interessi maturati ed ogni altra spesa ed onere.

### **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**

n. 15 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

### **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:

Bene Banca CC di Bene Vagienna Ufficio Reclami - Piazza Botero, 7 - 12041 BENE VAGIENNA CN  
ufficioreclami@benebanca.bcc.it oppure a benebanca@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](http://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](http://www.conciliatorebancario.it)
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero di 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 mancato pagamento degli interessi debitori o di ritardo nel pagamento di quanto dovuto in relazione alla chiusura del rapporto, 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.

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

## **LEGENDA**

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla concessione del credito.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale</b>	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in

<b>(TAEG)</b>	percentuale sull'ammontare dell'importo totale del credito. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio la COMM. ONNICOMPRESIVA FIDI. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse nominale annuo debitore</b>	Tasso annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate in relazione al fido e/o allo sconfinamento.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento di quanto dovuto.
<b>Tasso Annuo Effettivo Medio (TEGM)</b>	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. 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.
<b>Sconfinamento</b>	Utilizzo da parte del cliente, consentito dalla banca, di somme di denaro in eccedenza rispetto al fido.
<b>COMM. ONNICOMPRESIVA FIDI</b>	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata del fido medesimo. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente.
<b>commissione istruttoria veloce</b>	Commissione per svolgere l'istruttoria veloce, quando il cliente esegue operazioni che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente.
<b>Tasso floor</b>	Tasso minimo contrattuale a favore del finanziatore.
<b>Esigibilità</b>	Indica il momento nel quale l'importo derivante dalla maturazione degli interessi debitori deve essere pagato dal cliente.
<b>Numeri dare</b>	Rappresentano il prodotto di ogni saldo debitore per i giorni intercorrenti dalla valuta dello stesso alla valuta del saldo successivo.
<b>Valuta</b>	Data di inizio di decorrenza degli interessi.
<b>Consumatore</b>	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.