

FOGLIO INFORMATIVO F01 - Apertura di credito Ipotecaria per non Consumatori

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione Legale:
Sede legale ed Amministrativa:

Numero di telefono:
Numero di Fax:
Numero Verde:
Sito Internet:

E-mail:
Cod. ABI:

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche

Gruppo bancario di appartenenza:

Numero di Iscrizione all'Albo dei Gruppi Bancari:

Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese C.C.I.A.A. di Torino:

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

Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca D'Italia S.p.A.

Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A.

Via Giuseppe Luigi Lagrange 20, 10123 TORINO
(TO)

011.5607111

011.5618245

800.142.142

www.bps.it

info@bancapatrimoni.it

3211

5516

gruppo Sella

3311

08301100015

Offerta Fuori Sede - Soggetto Collocatore

Ragione Sociale
Nome e Cognome Cod. Identificativo
Indirizzo Nr. Telefonico
Email
Iscrizione ad albo/elenco Nr.
Qualifica

CHE COS'E' L'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA

CARATTERISTICHE

Con l'apertura di credito ipotecaria in conto corrente la Banca mette a disposizione del Cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, dandogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad una cifra concordata, oltre la disponibilità.

Salvo diverso accordo, il Cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, questa somma e può con successivi versamenti, nonché bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità di credito (cfr. anche il foglio informativo relativo al conto corrente).

La restituzione del capitale può avvenire con rimborsi periodici o in unica soluzione. A garanzia della restituzione delle somme utilizzate, il Cliente concede ipoteca su beni immobili.

La Banca può rifiutare di eseguire operazioni disposte dal Cliente se comportano l'utilizzo dell'apertura di credito oltre l'importo concesso. Il saldo debitore oltre il fido concesso può avere origine dall'addebito di disposizioni del Cliente autorizzate dalla Banca o viceversa a seguito di disposizioni della Banca autorizzate dal Cliente (ad esempio carte di debito/credito, commissioni spese, ecc...).

Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

Garanzie richieste

Ipoteca immobiliare e polizza di assicurazione incendio sul bene oggetto della garanzia. La Banca si riserva di richiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso può variare nel tempo in base all'andamento, in aumento (sfavorevole al Cliente) o in diminuzione (favorevole al Cliente) dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso. Ciò comporta una variazione degli interessi addebitati al Cliente. Il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni dell'indice) fino al raggiungimento del tasso minimo (detto anche "floor") fissato nel contratto. Quindi potrebbe accadere che, nonostante la discesa dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso dell'apertura di credito ipotecaria, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto.

Rischi legati alle modalità di messa a disposizione delle comunicazioni

Se il Cliente sceglie di accedere alle comunicazioni tramite i servizi telematici, i principali rischi connessi sono rappresentati dalla messa a disposizione e trasmissione di dati su circuito Internet e dal salvataggio di documentazione su computer e/o supporto durevole utilizzabili da terzi

Requisiti minimi di accesso

Apertura di un conto corrente presso la Banca, le cui condizioni economiche sono consultabili sui relativi Fogli Informativi.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FIDO? APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA TAEG 11,51%

Il TAEG* è calcolato considerando un fido di 100.000,00 Euro, con durata di 5 anni al tasso del 8,80%, ipotizzando l'utilizzo pieno per l'intero periodo.

Il TAEG comprende i seguenti oneri: Commissione onnicomprensiva, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993, Imposta sostitutiva (d.p.r. 29/09/73 n. 601 art.15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 424,39 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un immobile ad uso commerciale ed un valore assicurato pari al 150% dell'importo del fido utilizzato per il calcolo del TAEG), Spese di perizia (stimate in 250 Euro).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali ad esempio la Commissione di istruttoria veloce, spese per richiesta copia documentazione ed eventuali spese per certificazioni interessi rilasciate a richiesta del Cliente.

La Banca può richiedere perizia o giudizio di stima dell'immobile concesso in garanzia con costo a carico del Cliente.

* Per i mutui, le anticipazioni bancarie, le aperture di credito e i contratti riconducibili alla categoria "altri finanziamenti", l'ISC (Indicatore Sintetico di Costo) è denominato "Tasso Annuo Effettivo Globale" (TAEG).

I costi riportati nella tabella sono orientativi e si riferiscono all'ipotesi di operatività indicata dalla Banca d'Italia. E' possibile ottenere un calcolo personalizzato del TAEG/ISC sul sito della banca www.bps.it.

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

	VOCI	COSTI, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE	
	Durata	5 anni	
Tassi debitori per il conteggio degli interessi	Tasso debitore per utilizzi entro fido	Tasso nominale annuo: 8,80% indice di riferimento: Euribor 3 mesi lettera rilevato il quartultimo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi. Spread: 5,400 punti percentuali	
	Tasso minimo (per utilizzi entro fido) ("floor")	8,80%	
	Tasso debitore per utilizzi oltre fido	- tasso nominale annuo: 4 punti in più del tasso nominale annuo per utilizzi entro fido con il massimo del 8,80%	
	Tasso minimo (per utilizzi oltre fido) ("floor")	8,80%	
	Calcolo degli interessi	Gli interessi sono regolati in conto corrente ed il calcolo degli stessi è effettuato con riferimento al divisore anno civile; gli interessi creditori e debitori sono conteggiati, con la stessa periodicità, il 31 dicembre di ciascun anno e, comunque, al termine del rapporto per cui sono dovuti.	
Commissioni	Periodicità di addebito	Trimestrale posticipata	
	Commissione onnicomprensiva Esempio n° 1 presente nella sezione "ESEMPI DI CALCOLO"	0,50% La commissione è calcolata in misura proporzionale sull'ammontare del fido concesso in relazione al tempo di messa a disposizione e sulla sua durata, ed addebitata in via posticipata al termine del trimestre	
Spese di gestione		Cartaceo	Messa a disposizione Online
	Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993 (es. documento di sintesi)	euro 0,83	Gratuita
Altre Spese	Periodicità di addebito	Trimestrale posticipata	
	Commissione di Istruttoria Veloce (CIV) quale rimborso delle spese sostenute dalla Banca per la valutazione e autorizzazione dello sconfinamento, compresa l'analisi creditizia. La CIV è dovuta solo per i giorni in cui la Banca ha autorizzato una o più operazioni in sconfinamento, indipendentemente dal numero delle stesse. La CIV non è inoltre dovuta quando lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della Banca. Se a fine giornata lo sconfinamento o l'incremento dello sconfinamento è inferiore a 100,00 euro la Banca non addebita la CIV.	- Importo massimo giornaliero: euro 26,50 - Importo massimo trimestrale: euro 500,00	

	Per un calcolo preventivo del costo dello sconfinamento, comprensivo anche della CIV, si rimanda al simulatore presente nella sezione Trasparenza del sito www.bps.it .	
	Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo euro 10,00
	Documentazione relativa a singole operazioni	per ogni singolo documento 6,25 euro - di cui per singola richiesta 2,40 euro - di cui per singolo documento richiesto 3,85 euro

COMMISSIONE ONNICOMPRESIVA

Esempio n° 1

Per una maggior comprensione, è stato predisposto un esempio di calcolo della Commissione onnicomprensiva sulla base delle seguenti condizioni:

Commissione onnicomprensiva	0,50%
Periodicità di addebito	Trimestrale
Importo fido	10.000,00 euro
Inizio fido	18/03/2024
Termine fido	17/09/2024

Esempio di calcolo

Periodo di riferimento	N° giorni del trimestre	N° giorni di applicazione commissione onnicomprensiva	Modalità di calcolo	Commissione onnicomprensiva
I° trimestre	90	14 (dal 18 al 31 marzo)	$(10.000 \text{ euro} \times 0,50\%) / 90 * 14$	7,78 Euro
II° trimestre	91	91 (dal 1° aprile al 30 giugno)	$(10.000 \text{ euro} \times 0,50\%) / 91 * 91$	50,00 Euro
III° trimestre	92	79 (dal 1° luglio al 17 settembre)	$(10.000 \text{ euro} \times 0,50\%) / 92 * 79$	42,93 Euro

COMMISSIONE DI ISTRUTTORIA VELOCE

Esempio n° 2

Per una maggiore comprensione, sono stati predisposti alcuni esempi di calcolo della Commissione di istruttoria veloce (di seguito denominata CIV) su conto affidato sulla base delle seguenti condizioni:

Importo fido	10.000,00 euro
CIV	Importo massimo giornaliero: 26,50 euro
Periodicità di addebito	Trimestrale
Importo massimo trimestrale	500,00 euro

Esempi di calcolo CIV giornaliera

Caso	Saldo disponibile di inizio giornata	Movimenti del giorno	Tipo operazione F.B.= Pagamento a favore banca A.O.= Altra operazione	Autorizz. operazione in scoperto	Saldo disponibile di fine giornata	CIV
A	+ 50 euro	- 650 euro	A.O.	sì	-600 euro	26,50 euro
B	-500 euro	-250 euro	A.O.	sì	-750 euro	26,50 euro
C	+100 euro	-250 euro	A.O.	sì	-150 euro	26,50 euro
D	+100 euro	-250 euro	A.O.	sì	-150 euro	26,50 euro
E	+100 euro	-150 euro	A.O.	sì	-50 euro	non applicata
F	+100 euro	-250 euro	F.B.	sì	-150 euro	non applicata

Esempi di calcolo CIV addebitata a fine trimestre

	CIV	
	ESEMPIO N. 1	ESEMPIO N. 2
Numero giorni del periodo di riferimento per i quali è previsto una commissione di istruttoria veloce	7	20
Modalità di calcolo	(7 giorni x 26,50 euro)	(20 giorni x 26,50 euro)
Commissione di istruttoria veloce conteggiata alla fine del periodo di riferimento	185,50 euro	530 euro
Commissione di istruttoria veloce addebitata alla fine del periodo di riferimento (considerato l'importo massimo trimestrale)	185,50 euro	500,00 euro

Saldo Disponibile ai fini dell'applicazione della commissione di istruttoria veloce: la somma effettivamente a disposizione del Cliente; tale importo, oltre al saldo contabile, comprende gli eventuali fidi concessi, accrediti disposti con una data di contabilizzazione futura (es. importi derivanti da vendita di strumenti finanziari), esclusi gli assegni bancari/circolari versati per i quali è in corso l'incasso.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

TIPO INDICE	DATA	VALORE
Euribor 3 mesi lettera	01/10/2024	3,40%

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo. Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art.2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di finanziamento, può essere consultato in filiale e sul sito internet .

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

- Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute;

- Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 - comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I - DPR 642/72) euro 16,00 sul contratto di fido e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il fido sia regolato su un conto corrente (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima - Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul fido concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).

PORTABILITÀ, TEMPI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO, RECESSO E RECLAMI

Portabilità

Nel caso in cui, per rimborsare l'apertura di credito ottenga un nuovo fido da un'altra Banca/intermediario 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 ed il Cliente può concordare condizioni nuove rispetto a quelle del mutuo originario.

La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Recesso - Tempi di chiusura

La Banca ha la facoltà di recedere, ridurre o sospendere l'apertura di credito con effetto immediato, al ricorrere di una giusta causa. La Banca chiede al Cliente il pagamento di quanto dovuto con lettera raccomandata e con un preavviso non inferiore a 5 giorni. Anche il Cliente può recedere, in ogni momento, dall'apertura di credito con comunicazione scritta alla Banca e con il pagamento di quanto dovuto; la Banca provvede alla chiusura entro massimo 40 giorni lavorativi. La Banca può consentire eventualmente al Cliente di disporre delle somme dopo la scadenza convenuta o dopo la comunicazione del recesso (disposizioni allo scoperto) e ciò non comporta il ripristino dell'apertura di credito, neppure per l'importo delle disposizioni eseguite. In caso di recesso, saranno addebitati in conto gli importi degli assegni, effetti, titoli e/o altri documenti a suo tempo accreditati e dei quali sia ancora ignoto l'esito. Il recesso dall'apertura di credito è regolato, per quanto non previsto dal presente articolo, dall'articolo "Durata del contratto e recesso" del contratto di conto corrente. Quando la Banca recede dall'apertura di credito chiede al Cliente l'integrale pagamento dell'ammontare utilizzato, comprensivo dell'importo dei titoli e documenti, anche se i titoli e i documenti presentati non sono ancora scaduti o non ne è ancora noto l'esito. Se tali titoli e documenti, successivamente al recesso da parte della Banca, fossero pagati, la Banca terrà le relative somme a disposizione del Cliente oppure le porterà a decurtazione dell'importo dovuto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie - Mediazione

Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della Banca agli indirizzi "reclami@bancapatrimoni.it" o "reclami@pec.bancapatrimoni.it" oppure all'indirizzo "Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A. - Ufficio Reclami - Via Giuseppe Luigi Lagrange, 20 - 10123 Torino", che risponde entro 60 giorni di calendario dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al Giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie inerenti a operazioni e servizi bancari e finanziari; per sapere come rivolgersi all'Arbitro può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure direttamente alla Banca. Il ricorso a tale procedura esonera il Cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.

Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

La Banca e il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purché iscritto nel medesimo Registro.

LEGENDA

Commissione di 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.
Commissione onnicomprensiva	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata del fido. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del Cliente.
Spese di Perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.

Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del fido 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 Effettivo Globale Medio (TEGM)	Il TEGM è un indicatore pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura (n. 108/1996, art. 2, comma 4). Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna: (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM del finanziamento, aumentarlo di un quarto ed aggiungere 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; (b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera (a).
Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate	Tasso annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del Cliente sulle somme utilizzate oltre le disponibilità di conto. Gli interessi sono poi addebitati in conto.
Tasso minimo	Tasso soglia (detto anche "floor") al di sotto del quale il tasso applicato non può scendere.

