



## FOGLIO INFORMATIVO N. 3A

relativo alle

### **APERTURE DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA Offerte ai non consumatori**

#### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana – Soc. Coop.  
Sede legale a Villa d'Ogna (BG) - 24020 – Viale Marconi 275  
Tel.: 035-757011 – Fax: 035-768343 (a)  
[bccvalseriana@valseriana.bcc.it](mailto:bccvalseriana@valseriana.bcc.it) - [www.serianabcc.it](http://www.serianabcc.it)  
Registro delle Imprese della CCIAA di Bergamo - C.F. n 02347810166  
Iscritta all'Albo delle banche tenuto della Banca d'Italia con codice meccanografico 8745.2 in data  
01/12/1994 (n. iscrizione 5238.1.0)  
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161484 in data 16/06/2005  
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli  
Obbligazionisti del Credito Cooperativo

#### **CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO 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 concessogli.

L'apertura di credito può essere in conto corrente o semplice.

Nell'**apertura di credito in conto corrente**, i successivi versamenti del Cliente hanno l'effetto di ripristinare la disponibilità; invece, nell'**apertura di credito semplice**, i successivi versamenti del Cliente vengono imputati a parziale o totale estinzione del debito del Cliente verso la Banca, derivante dall'utilizzazione delle somme.

La linea di credito, in ogni caso, deve essere utilizzata dal Cliente entro il limite di importo concordato con la Banca e, sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il Cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti.

Pertanto, la Banca può rifiutare di eseguire le operazioni disposte dal Cliente che comportino il superamento del limite suddetto e l'eventuale esecuzione di tali operazioni non determina la concessione di un aumento del credito al Cliente, neppure per l'importo delle operazioni eseguite.

La presenza sul conto di un saldo debitore superiore al limite dell'affidamento concesso identifica uno "sconfinamento", che può determinarsi anche solo "per valuta", se il saldo contabile risulti a credito. La definizione dei tipi di saldo (per valuta e contabile) è contenuta nella "*Legenda*" posta al termine del presente Foglio informativo.

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.

aggiornato al

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 scadenze 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**.

<b>INTERESSI DEBITORI MASSIMI</b>	
<b>Tasso annuo nominale fisso</b>	
<i>per utilizzi nei limiti del fido concesso</i>	8,00%
<i>per utilizzi oltre i limiti del fido concesso</i>	12,00%
<b>Tasso annuo effettivo fisso</b>	
<i>per utilizzi nei limiti del fido concesso</i>	8,24%
<i>per utilizzi oltre i limiti del fido concesso</i>	12,96%
<b>Tasso annuo indicizzato</b>	
<i>per utilizzi nei limiti del fido concesso</i>	Media trimestrale dell' Euribor a tre mesi riferita alla media del mese precedente l'erogazione ( <i>parametro</i> ) +5 punti ( <i>spread</i> ).
<i>per utilizzi oltre i limiti del fido concesso</i>	Media trimestrale dell' Euribor a tre mesi riferita alla media del mese precedente l'erogazione ( <i>parametro</i> ) +8 punti ( <i>spread</i> ).

aggiornato al

	Il tasso di interesse è variato con decorrenza trimestrale (01/01; 01/04; 01/07; 01/10). Il valore del ( <i>parametro</i> ), <i>attualmente dell'</i> viene rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
<b>Tasso annuo per interessi di mora</b>	Pari al tasso oltre i limiti di fido in vigore al momento della mora
<b>Capitalizzazione</b>	Gli interessi sono liquidati con periodicità non inferiore al trimestre e comunque all'atto dell'estinzione del rapporto.
<b>Modalità di calcolo degli interessi</b>	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365)
<b>COMMISSIONI</b>	
<b>Commissione per la messa a disposizione di fondi (chiamata anche Commissione sull'accordato, applicata in alternativa alla CMS)</b>	max 0,50% ogni trimestre con un minimo di € 10,00 e un massimo di € 2.500,00
<b>Commissione di Massimo Scoperto (CMS, applicata in alternativa alla Commissione sull'accordato)</b>	Max 1,00% trimestrale
<b>SPESE MASSIME</b>	
<i>spese collegate alla stipula del contratto (visure, accesso a base dati, ecc.)</i>	€ 200,00
<i>Trasferta per stipula/modifica del contratto Fuori Comune Sede/ Filiali della Banca</i>	
<i>spese di istruttoria</i>	0,75% per i non soci 0,50 per i soci
<i>spese annuali collegate alla revisione periodica del fido</i>	€ 0,00
<i>spese per comunicazioni periodiche</i> - in forma cartacea - on line	€ 2,00 gratuite
<i>spese per altre comunicazioni, ad eccezione di quelle concernenti variazioni unilaterali</i>	€ 2,00
<i>spese per informazioni o comunicazioni ulteriori o più frequenti rispetto a quelle previste ai sensi di legge, richieste dal cliente, ovvero trasmesse, su richiesta del cliente, con strumenti diversi da quelli previsti nel contratto</i>	Pari al costo effettivamente sostenuto dalla banca, da quantificare al momento della richiesta
<i>spese per copia documentazione</i>	da quantificare al momento della richiesta, in proporzione dei costi effettivamente sostenuti dalla Banca
<i>spese per attività di gestione e controllo dello sconfinamento</i>	€ 0,00
Commissione di istruttoria veloce	Fino a € 500 Commissione € 0 Fino a € 2.000 " " € 40

	Fino a € 5.000	“	“	€ 100
	Fino a € 10.000	“	“	€ 200
	Fino a € 25.000	“	“	€ 500
	Oltre	“	“	€ 800
<i>Spese revisione fido</i>	Max 500,00 annuali			
<b>ALTRI ONERI</b>				
Al momento della stipula del contratto, il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi				
<i>perizia tecnica</i>	Secondo tariffa peritale			
<i>assicurazione immobili</i>	Obbligatoria scoppio, incendio- compagnia a scelta dell'interessato per copertura valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile			
<i>spese notarili</i>	Secondo la tariffa notarile			

*Imposta sostitutiva: 0,25% o 2% della somma erogata*  
*Tassa ipotecaria: secondo tariffe vigenti tempo per tempo*

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.

<b>TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)</b>			
<p>Si riportano i costi <b>orientativi</b> 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.</p> <p>La formula di calcolo del TAEG su base annua è la seguente:</p> $TAEG = \left( \frac{\text{utilizzato} + \text{interessi} + \text{oneri}}{\text{utilizzato}} \right)^t - 1$ <p>Negli esempi che seguono il TAEG è calcolato assumendo un fido di 2.000 euro. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a tre mesi. Si ipotizza inoltre che gli interessi e gli oneri siano liquidati alla fine del periodo di riferimento.</p>			
<b>Esempio 1</b> <i>contratto con durata indeterminata e commissione per la messa a disposizione dei fondi</i>	Accordato: 2.000 euro	Tasso debitore nominale annuo: 8%	Interessi, su base trimestrale: 40,00 euro
	Durata: 3 mesi	Commissione per la messa a disposizione dei fondi: 2,00% dell'accordato, su base annua	Commissione per la messa a disposizione dei fondi, su base trimestrale: 10 euro
	Utilizzato: 2.000 euro per tutta la durata	Spese collegate all'erogazione del credito: euro 15,00 <i>una tantum</i>	Spese, su base trimestrale: 0 euro
			<b>TAEG = 11,19%</b>

<b>Esempio 2</b> <i>contratto con durata indeterminata e commissione di massimo scoperto</i>	Accordato: 2.000 euro	Tasso debitore nominale annuo: 8%	Interessi, su base trimestrale: 40,00 euro
	Durata: 3 mesi	Commissione di Massimo scoperto: 0,625%	Commissione per la messa a disposizione dei fondi, su base trimestrale: 10 euro
	Utilizzato: 2.000 euro in via continuativa per l'intero trimestre	Spese collegate all'erogazione del credito: euro 15,00 <i>una tantum</i>	Spese, su base trimestrale: 0 euro
<b>TAEG = 11,73%</b>			
<b>Esempio 3</b> <i>Il contratto non prevede l'applicazione né della commissione per la messa a disposizione dei fondi né della commissione di massimo scoperto</i>	Accordato: 2.000 euro	Tasso debitore nominale annuo: 8%	Interessi, su base trimestrale: 40,00 euro
	Durata: 3 mesi	Commissione per la messa a disposizione dei fondi: 0,00% dell'accordato, su base annua C.M.S.: 0,00%	Commissione per la messa a disposizione dei fondi, su base trimestrale: 0 euro Spese, su base trimestrale: 0 euro
	Utilizzato: 2.000 euro per tutta la durata	Spese collegate all'erogazione del credito: euro 15,00 <i>una tantum</i>	
<b>TAEG = 9,04%</b>			

**Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca.

## 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), 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.

Se il contratto è a tempo indeterminato o, nel caso di contratto a tempo determinato, se questo si trasforma a tempo indeterminato, le parti hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento, previo preavviso di 5 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.

Per le cause di risoluzione del contratto dovute ad inadempimento valgono le relative clausole contrattuali e le norme di legge.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale in caso di recesso

n. 45 giorni dal ricevimento della richiesta del Cliente.

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca [reclami@valseriana.bcc.it](mailto:reclami@valseriana.bcc.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), 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).

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 deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura sopra illustrata, oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione. Nel contratto è possibile pattuire che la mediazione sia esperta presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui sopra. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale."

## LEGENDA

Commissione di massimo scoperto	Commissione percentuale applicata dalla Banca, nel periodo di tempo corrispondente alla periodicità di capitalizzazione degli interessi, sul massimo saldo debitore, comunque entro il limite del fido concesso, qualora il conto presenti un saldo a debito per un periodo continuativo pari o superiore a trenta giorni.
Commissione sulla messa a disposizione di fondi	Compenso per l'impegno della Banca di tenere a disposizione del Cliente riserve liquide commisurate all'ammontare dell'affidamento concesso. E' calcolata sull'importo dell'affidamento concesso al cliente nel periodo di liquidazione e applicata con periodicità trimestrale.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma che la Banca mette a disposizione, ad eccezione delle aperture di credito concesse a persone fisiche e destinate all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per le quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della stessa somma.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse, che varia secondo l'andamento del parametro.
Periodicità di capitalizzazione degli interessi	Periodicità con la quale gli interessi vengono conteggiati e addebitati in conto, producendo ulteriori interessi. Nell'ambito di ogni singolo rapporto contrattuale viene applicata la stessa periodicità nel conteggio degli interessi debitori e creditori.

Risoluzione del contratto	Scioglimento del rapporto contrattuale a causa del mancato assolvimento degli obblighi, derivanti dal contratto, a carico delle parti dello stesso.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di indicizzazione/riferimento.
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 di mora	Importo che il cliente deve corrispondere per il ritardato pagamento delle somme da lui dovute in caso di scioglimento del rapporto per qualsiasi motivo.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le aperture di credito in conto corrente, il TEGM della categoria "aperture di credito in conto corrente";</li> <li>- per le aperture di credito semplici, il TEGM della categoria "altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese";</li> </ul> <p>aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti percentuali, verificare che la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non sia superiore a otto punti percentuali (se la differenza è superiore bisogna ridurre il tasso in misura tale che la differenza con il TEGM non superi gli otto punti) e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.</p>
Valuta	Data di inizio di decorrenza degli interessi.