INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO TASSO FISSO (MCD - CONS.)

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Banca Promos SpA
Sede Legale: Viale Gramsci, 19 80122 Napoli
Telefono: +39.081.0170111
Fax. +39.081.4620011
Sito Web: http://www.bancapromos.it
Codice ABI: 3265.6
Codice Fiscale: 03321720637 Partita Iva: 04368171007 - REA: 329424
Iscritta all'Albo delle Banche n. 5579
Aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Offerta Fuori Sede
Dati del Promotore Finanziario/Addetto (Cognome, Nome, qualifica, indirizzo, telefono, e-mail)
_____
Estremi iscrizione Albo dei Promotori Finanziari (numero e data delibera, numero iscrizione)
_____

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

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

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi 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, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese);
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo;
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto;
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro;
- Il mutuo prevede l'applicazione di un limite minimo all'oscillazione del tasso, quindi nel caso in cui il parametro di indicizzazione assuma valore inferiore a zero, il valore effettivo del tasso di interesse nominale annuo sarà pari allo spread.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca (*www.bancapromos.it.*).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 5	T.A.E.G.: 4,15%	Costo totale del credito: € 17.921,00 Importo totale dovuto dal cliente: € 187.921,00
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	T.A.E.G.: 4,15%	Costo totale del credito: € 36.729,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 206.729,80

Oltre al TAEG vanno considerati 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 dell'indice di riferimento.

Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile. Per i mutui con finalità "Liquidità", non superiore al 50% del valore dell'immobile.
Durata	5 - 10 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su bene immobile residenziale

Il credito è garantito da ipoteca – di norma di primo grado -sul diritto di proprietà o su altro diretto reale avente ad oggetto un bene immobile di valore tale da garantire il rimborso del credito; a tal fine, il valore del bene viene verificato con apposita perizia da parte di tecnico specializzato nella valutazione immobili convenzionato con la Banca e responsabile dell'esecuzione della perizia stessa (per i costi cfr. sezione "Spese per la stipula del contratto")
Ove necessario ai fini della sostenibilità del credito la banca può richiedere ulteriori garanzie (fideiussioni e/o altre garanzie ritenute idonee dalla Banca).

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo	Mutuo Ipo TF CONS MCD 5anni: Tasso fisso: 3,5% Mutuo Ipo TF CONS MCD 10anni: Tasso fisso: 3,75%
Tasso di interesse di preammortamento	Mutuo Ipo TF CONS MCD 5anni: Tasso fisso: 3,5% Mutuo Ipo TF CONS MCD 10anni: Tasso fisso: 3,75%

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1% Minimo: € 500,00
Perizia tecnica	Fissata dal perito, gradito alla banca, in base alle caratteristiche dell'immobile e in coerenza con le tariffe del relativo ordine professionale. MINIMO di € 250,00.
Imposta Sostitutiva di cui al d.p.r. 29/9/73 n. 601	0,25% o 2% (acquisto 2a casa) dell'importo finanziato, in base alla finalità del mutuo, come previsto dalla normativa vigente. L'importo corrispondente è dedotto al momento dell'erogazione.
Altro - Spese intervento procuratore (solo per stipula fuori sede)	€ 160,00
Altro - Spese per messa a disposizione immediata delle somme	0,5% Minimo: € 250,00
Altro - Abbandono domanda di finanziamento	Metà della somma determinata come spesa di istruttoria (con esclusione delle domande di finanziamento con finalità di portabilità tramite surroga)

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	€ 48,00 (€ 4,00 Mensili)
Invio comunicazioni	POSTA ORDINARIA: € 0,00 INFOB@NKING: € 0,00
Altro - Spese per avviso pagamento	€ 0,00
Altro - Spese per invio sollecito (ritardi superiori a 15 gg.)	€ 10,00
Altro - SDD impagato o stornato	€ 10,00
Altro - Sollecito pagamento tramite legale esterno	€ 150,00
Altro - Spese per certificazione interessi (annuale)	€ 15,00
Altro - Dichiarazione sussistenza del credito	€ 100,00
Altro - Spese Decurtazione (estinzione parziale)	€ 0,00
Altro - Spese estinzione anticipata totale mutuo	€ 0,00
Altro - Estinzione per rinegoziazione	0%
Altro - Spese accollo / voltura	€ 300,00
Altro - Spese cancellaz./riduz./ e/o restriz.ipoteca (solo in caso di proc.notarile - escl.oneri notarili)	€ 130,00
Altro - Cancellazione ipotecaria totale con procedura disciplinata dall'art.40-bis TUB	Esente*

*La Banca è tenuta a trasmettere al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la comunicazione di estinzione del mutuo entro 30 giorni dalla data dell'evento – senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese a rate costanti posticipate
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,5%	5	€ 3.092,60	Non previsto	Non previsto
3,75%	10	€ 1.701,04	Non previsto	Non previsto

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca (*www.bancapromos.it*).

SERVIZI ACCESSORI

Non previsti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

Tasso di mora, pari al tasso in vigore al momento dell'inadempimento maggiorato di	2 punti percentuali in ogni caso il tasso di mora non potrà essere superiore al limite massimo stabilito ai sensi della legge 7 marzo 1996

n.108 (c.d. tasso "soglia").

Sospensione pagamento rate	Gratuita, per le finalità per cui è prevista,
Allungamento durata	Gratuita, per le finalità per cui è prevista,
Adempimenti notarili	Da regolarsi direttamente con il notaio rogante. A carico del Cliente, secondo il tariffario del professionista
Assicurazione immobile	Il Cliente è tenuto ad assicurare i beni immobili oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio e scoppio. La polizza deve essere mantenuta per tutta la durata del finanziamento e può essere sottoscritta presso una primaria compagnia di assicurazione, anche suggerita dalla Banca.
Imposta di registro	Si rinvia alla normativa fiscale protempore vigente.
Tasse ipotecarie	Si rinvia alla normativa fiscale protempore vigente.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria (tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto): 40 giorni, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:
- risulti necessario integrare la documentazione prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

Disponibilità dell'importo (tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma):
- per i mutui con contratto unico e svincolo differito delle somme: la messa a disposizione dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca;
- per i mutui a "doppio contratto": il lasso di tempo che intercorre tra la stipula del contratto preliminare e la messa a disposizione delle somme dipende in primo luogo dallo stato di avanzamento dei lavori dell'immobile e dalla conclusione degli stessi.

ALTRO

SERVIZI DI CONSULENZA

Non previsti.

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 10 giorni della richiesta.

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

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA E RELATIVA ALLO STATUS GIURIDICO	• Documento di identità e Codice Fiscale • Certificato di residenza • Certificato di Stato di famiglia • Eventuale atto di matrimonio con annotazioni marginali • Eventuale copia del verbale di separazione omologato o copia della sentenza di divorzio (in caso di richiedente separato/divorziato)o
DOCUMENTI REDDITUALI	• Modello Reddituale ultimi due anni (Unico / CUD / 730) con ricevute di versamento delle imposte con acconto e saldo – mod.F24- (in caso di pagamenti rateizzati occorre copia di tutte le ricevute disponibili e attestazione del consulente fiscale di avvenuta presentazione della dichiarazione dei redditi se a credito di imposta). • Busta paga ultimi tre mesi (solo lavoratori dipendenti) • Attestato di servizio rilasciato dal datore di lavoro con indicazione della tipologia di contratto (solo lavoratori dipendenti) • Visura camerale o copia del certificato di attribuzione partita iva (solo imprenditori); • Copia della documentazione attestante l'iscrizione agli albi professionali (solo per liberi professionisti). • Estratti conto corrente e deposito titoli ultimi tre mesi • Elenco fidi in essere* • Situazione patrimoniale con elenco immobili di proprietà*
DOCUMENTI TECNICI	• atto provenienza immobile/suolo • schede catastali
NB. La documentazione elencata è quella minima prevista per il cliente consumatore genericamente considerato, cui il presente foglio è diretto; pertanto, a seconda delle specifica situazione economica/personale del singolo cliente, individualmente considerato, che intenda ottenere un mutuo, la Banca può richiedere ulteriore documentazione necessaria ai fini della valutazione del merito creditizio nel rispetto della normativa esterna ed interna vigente.	

Per la verifica del merito del 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 in qualsiasi momento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

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

Dal momento in cui sono rese disponibili alla Banca tutte le somme dovute dal cliente per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e mediazione

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:
Banca Promos Spa - Ufficio Reclami
Viale A. Gramsci, n.19 80122 Napoli;
e-mail ufficio.reclami@bancapromos.it
PEC bancapromosspa@legalmail.it;
Fax 081 46 20 012
Il reclamo può essere consegnato anche allo sportello della succursale presso cui è intrattenuto il rapporto, dietro rilascio di ricevuta.
La Banca deve rispondere 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., 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

· ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della 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 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 pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	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.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
Rata variabile	La rata cambia ogni tre mesi in funzione della variazione dell'indice di riferimento del tasso interesse.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima 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. 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 confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di *leasing*; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.