

## APERTURA DI CREDITO REGOLATA IN CONTO CORRENTE GARANTITA DA IPOTECA

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**BANCA POPOLARE DI RAVENNA SPA (codice ABI 5640.8)**

Sede legale in Ravenna, via A. Guerrini, 14

Telefono: 0544/540111 Fax: 0544/540460

Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese RA 00070300397

Iscrizione all'Albo delle Banche 1161 Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Sito internet [www.bpr.it](http://www.bpr.it), indirizzo e-mail [bpr@bpr.it](mailto:bpr@bpr.it).

### CHE COS'E' L' APERTURA DI CREDITO REGOLATA IN CONTO CORRENTE GARANTITA DA IPOTECA

Si tratta di un finanziamento che si configura sotto forma di apertura di credito in conto corrente, di durata minima 18 mesi e 1 giorno, destinato a finanziare l'esigenze più varie con garanzia su un bene immobile o un bene mobile registrato il quale viene vincolato a favore della Banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

Successivamente il contratto può prevedere che il finanziamento prosegua a tempo indeterminato, salvo revoca.

Salvo che la messa a disposizione, totale o parziale, del credito non sia condizionata al verificarsi di circostanze od eventi particolari, l'utilizzo potrà avvenire dalla constatazione dell'avvenuta iscrizione di ipoteca e dalla presentazione della polizza assicurativa sull'immobile concesso in garanzia, vincolata a favore della Banca o dalla regolare raccolta di eventuali ulteriori garanzie.

La parte finanziata ha la facoltà di utilizzare in una o più soluzioni la somma messa a disposizione e di ripristinare con successivi versamenti la sua disponibilità; il rimborso è previsto in unica soluzione alla scadenza finale ovvero in caso di recesso.

La valutazione della richiesta di concessione del finanziamento è soggetta al preventivo esame da parte della Direzione della Banca.

**Garanzie:** il finanziamento, stipulato sotto forma di "atto pubblico", è assistito da garanzia ipotecaria ed eventuali altre garanzie reali (pegno o privilegio) e/o personali (da parte dei soggetti finanziati o di terzi) e/o cessioni di crediti.

L'importo del finanziamento dovrà essere garantito da ipoteca, di norma di primo grado, non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali), non potrà eccedere, di norma, l'80% del valore cauzionale degli immobili concessi a garanzia, ai sensi degli art. 38 e seguenti del D.Lgs. 01/09/1993 n.385 - T.U. delle Leggi in materia bancaria e creditizia).

L'integrità dei beni vincolati da ipoteca verrà garantita mediante la sottoscrizione di una polizza contro il rischio danni, da stipulare presso una Compagnia assicurativa gradita dalla Banca (art. 2742 C.C.).

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto:**

- per i conti correnti indicizzati la possibilità dell'incremento del tasso in caso di tensione sui mercati;
- per i conti correnti a tasso fisso l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;

Variatione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

TASSI DEBITORI MASSIMI	
<b>TASSO DEBITORE "ENTRO IL FIDO"</b>	
Il tasso debitore "entro il fido", con i relativi limiti di importo, qualora valorizzati, rileva e trova applicazione solo in presenza e fino a concorrenza dell'affidamento eventualmente concesso.	13,200% (13,8679% per effetto della capitalizzazione trimestrale)
<b>TASSO DEBITORE "DI SCONFINAMENTO"</b>	
Il tasso debitore "di sconfinamento" rileva e trova applicazione sull'intero saldo debitore del conto, per i giorni effettivi di sconfinamento.  Per "sconfinamento" si intende l'utilizzo a debito in assenza di affidamento ovvero oltre il limite dell'affidamento eventualmente concesso, tenendo conto del saldo per valuta (c.d. saldo liquido).  L'esposizione nel contratto di un tasso debitore "entro il fido" e "di sconfinamento" non rappresenta, in ogni caso, autorizzazione ad utilizzare il conto a debito in assenza di affidamento o, in ipotesi di concessione di affidamento, ad utilizzare il conto oltre il limite del medesimo.	13,200% (13,8679% per effetto della capitalizzazione trimestrale)
<b>Capitalizzazione degli interessi</b>	di regola trimestrale
<b>Calcolo degli interessi</b>	riferimento anno civile (365/365, se bisestile 366/366)

## SPESE E COMMISSIONI

COMMISSIONE DISPONIBILITA' FONDI (C.D.F.)	
La commissione disponibilità fondi (C.D.F.) rileva e trova applicazione nel solo caso di concessione di affidamento a valere su conto corrente per il servizio di messa a disposizione delle somme; viene applicata, con periodicità trimestrale, in misura proporzionale all'importo e alla durata (giorni effettivi) dell'affidamento eventualmente concesso.	0,50% trimestrale
Recupero spese per istruttoria affidamento	€ 0
Recupero spese per invio comunicazioni periodiche	€ 0,90
Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00
Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00
Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	€ 0,00

## SPESE E COMMISSIONI RELATIVE ALLA GARANZIA IPOTECARIA

<b>Perizia tecnica</b>	Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di € 208,33 + IVA 20%. Negli altri casi il costo della perizia dovrà essere regolato direttamente al professionista incaricato.
<b>Adempimenti notarili</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato.

<b>Assicurazione immobile</b>	Fino all'estinzione dell'apertura di credito, il cliente ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima. Il cliente ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.
<b>Imposta sostitutiva</b>	- <b>0,25%</b> sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria <b>prima casa</b> , come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale; - <b>2,00%</b> sull'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131
<b>Variazioni/restrizione ipoteca</b>	€ 300,00 Restrizione, riduzione o sostituzione di ipoteca (spesa amministrativa)
	€ 250,00 Variazione/Restrizione ipoteca o sostituzione (spesa perizia)
	€ 230,00 Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art.2882 c.c.
	€ 0,00 Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs 385/93
	€ 200,00 rinnovazione ipotecaria oltre ad eventuali imposte

#### ALTRE SPESE

Rimborso spese per stipula fuori sede	€ 90,00 in casi di stipula fuori sede fino a 50 km
	€ 250,00 in caso di stipula fuori sede oltre 50 km
Certificazione competenze	€ 5,16
Certificazione di debito estinto	€ 40,00
Certificazione per sgravi fiscali	€ 15,00
Certificazione di sussistenza di credito	€ 20,00
Certificazioni – altre	€ 50,00
Rilascio duplicati (costo unitario)	€ 100,00
Rinegoziazione del tasso	€ 0,00 per persone fisiche o microimprese come definita dall'Articolo 1 – comma 1 – lettera t) D.L.g.s. 27/01/2010 nr. 11
	€ 150,00 per finanziamento di importo originario pari o inferiore ad € 200.000,00
	€ 350,00 per finanziamento di importo originario superiore ad € 200.000,00
Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria iniziale	€ 100,00
Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria avanzata (a minuta contrattuale predisposta)	€ 150,00
Spese pagamento da parte della Banca del premio insoluto assicurativo	€ 15,00

**TEMPI DI DISPONIBILITA'**

<b>Durata dell'istruttoria</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta dell'apertura di credito e della garanzia ipotecaria.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Salvo che la messa a disposizione, totale o parziale, del credito non sia condizionata al verificarsi di circostanze od eventi particolari, l'utilizzo potrà avvenire dalla constatazione dell'avvenuta iscrizione di ipoteca e dalla presentazione della polizza assicurativa sull'immobile, vincolata a favore della Banca o dalla regolare raccolta di eventuali garanzie (cd. Agibilità dell'apertura di credito in conto corrente ipotecaria).

**QUANTO PUÒ COSTARE IL FIDO**

<b>IPOTESI</b>	<b>CONDIZIONI</b>	<b>TAEG</b>
<b>fido con scadenza indeterminata di euro 1.500</b>	Tasso debitore annuo nominale: <b>8,00%</b> Commissione per la messa a disposizione di fondi annuale: <b>2,00%</b> Spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, etc.) 90 euro, una tantum	<b>16,728%</b>
<b>fido con scadenza indeterminata di euro 5.000</b>	Tasso debitore annuo nominale: <b>9,00%</b> fino a 3.000 euro <b>10,00%</b> da 3.000 a 5.000 euro Commissione per la messa a disposizione di fondi annuale: <b>2,00%</b> Spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, etc.) 90 euro, una tantum	<b>13,521 %</b>

I costi riportati nella tabella sono orientativi e si riferiscono a ipotesi di operatività indicate dalla Banca d'Italia.  
 È possibile ottenere un calcolo personalizzato dei costi sul sito [www.bpr.it](http://www.bpr.it).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di apertura di credito, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bpr.it/trasparenza](http://www.bpr.it/trasparenza).

## RECESSO E RECLAMI

### Recesso dal contratto da parte della Banca

La Banca ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dall'apertura di credito, trascorsi 19 mesi dalla stipula, nonché di ridurla o di sospenderla, con un preavviso al Cliente non inferiore a un giorno per il pagamento di quanto dovuto.

Nel caso in cui ricorra una delle ipotesi di decadenza dal termine previste dalla legge o si siano prodotti eventi che incidono negativamente sulla sua situazione patrimoniale, finanziaria od economica e che, conseguentemente, possono costituire pericolo o pregiudizio per il credito della Banca o renderne più difficile o gravoso il recupero la Banca può chiedere, con la comunicazione del recesso, il pagamento immediato.

Qualora il Cliente rivesta la qualità di consumatore, la Banca:

- nel caso di apertura di credito a tempo indeterminato, può recedere, ridurla o sospenderla con effetto immediato, qualora ricorra giusta causa o giustificato motivo, ovvero con un preavviso non inferiore ai 15 (quindici) giorni;
- nel caso di apertura di credito a tempo determinato, la facoltà di recesso, di riduzione o di sospensione è esercitabile per giusta causa.

In ogni caso il recesso ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso.

### Recesso dal contratto da parte del Cliente

IL Cliente ha facoltà di recesso, con effetto di chiusura dell'operazione mediante pagamento di quanto dovuto alla Banca.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Il recesso dal contratto comporta la restituzione immediata alla Banca, da parte del Cliente, delle somme dovute.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Segreteria Generale **Via A. Guerrini 14, - 48121 Ravenna (RA)**, 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.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale in tre Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia Romagna, Friuli -Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, Telefono: 02 724241

Roma decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna, Toscana, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, Telefono: 06 47921

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, Telefono. 081 7975111

### Conciliazione

Il Cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

LEGENDA	
<b>Commissione di Disponibilità Fondi (C.D.F.)</b>	La commissione disponibilità fondi (C.D.F.) è prevista in caso di concessione al Cliente di un fido sul conto corrente, per il servizio di messa a disposizione delle somme. Viene applicata, con periodicità trimestrale, in relazione all'importo e alla durata (giorni effettivi) del fido concesso.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie al perfezionamento dell'operazione.
<b>Saldo contabile</b>	Saldo risultante dalla mera somma algebrica delle singole scritture dare/avere in cui sono ricompresi gli importi non ancora giunti a maturazione.
<b>Saldo disponibile</b>	E' il saldo che si ottiene elencando le operazioni in ordine di data di disponibilità (data in cui la Banca conosce l'esito).
<b>Saldo "liquido"</b>	Per saldo liquido si intende il saldo determinato dalla differenza tra le operazioni a debito e quelle a credito, ordinate in base alla valuta e per le quali quest'ultima è anteriore o coincidente con la data di determinazione del saldo stesso.
<b>Spese di istruttoria</b>	Esame di concedibilità e/o di revisione di un fido.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tassi di interesse pubblicati ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura.
<b>Tasso debitore</b>	Tasso annuo con capitalizzazione di norma trimestrale. Il tasso effettivo tiene conto della periodicità delle capitalizzazioni.
<b>Tasso debitore "entro il fido"</b>	Il tasso debitore "entro il fido", con i relativi limiti di importo, qualora valorizzati, rileva e trova applicazione solo in presenza e fino a concorrenza dell'affidamento eventualmente concesso.
<b>Tasso debitore "di sconfinamento"</b>	Il tasso debitore "di sconfinamento" rileva e trova applicazione sull'intero saldo debitore del conto, per i giorni effettivi di sconfinamento.  Per "sconfinamento" si intende l'utilizzo a debito in assenza di affidamento ovvero oltre il limite dell'affidamento eventualmente concesso, tenendo conto del saldo per valuta (c.d. saldo liquido).  L'esposizione nel contratto di un tasso debitore "entro il fido" e "di sconfinamento" non rappresenta, in ogni caso, autorizzazione ad utilizzare il conto a debito in assenza di affidamento o, in ipotesi di concessione di affidamento, ad utilizzare il conto oltre il limite del medesimo.