

Mortgage Credit Directive – Guida alla lettura del “Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES)”

Con la Direttiva 2014/17/UE (cd. **Mortgage Credit Directive**, di seguito “**MCD**”) è stata introdotta una cornice normativa armonizzata in materia di offerta ai consumatori di contratti di credito immobiliare.

La finalità espressa della nuova normativa è di contribuire alla realizzazione di un mercato interno trasparente, efficiente e competitivo che garantisca ai consumatori un elevato livello di protezione e promuova la sostenibilità nell'erogazione e nella gestione di questa categoria di crediti.

La Direttiva MCD è stata recepita con il Decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, che ha inserito nel Titolo VI del T.U.B. un nuovo Capo, il I-bis, dedicato all'offerta di Credito Immobiliare ai Consumatori.

Sono soggetti alla normativa “MCD” tutti i contratti di credito con i quali un finanziatore concede, o si impegna a concedere ad un consumatore, un credito garantito da ipoteca, sul diritto di proprietà o altro diritto reale, avente ad oggetto beni immobili residenziali o finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un'immobile edificato o progettato.

Tra le importanti novità introdotte vi è il nuovo modello informativo precontrattuale denominato “**PIES**” (**Prospetto Informativo Europeo Standardizzato**), il cui scopo principale è quello di esporre con la massima trasparenza le principali condizioni, sia economiche che contrattuali, proposte dalla Banca al consumatore in modo che quest'ultimo possa comprendere e confrontare facilmente la convenienza o meno della proposta avanzata rispetto alle proposte di altri competitori.

Al fine di facilitare la totale comprensione del “PIES”, Banca Valsabbina offre ai consumatori la presente guida pratica riportante un esempio di PIES redatto tenendo conto di un esempio rappresentativo di mutuo ipotecario prima casa di euro 125.000 con una durata di 360 mesi.

Il PIES è composto dalle seguenti sezioni:

- 1. Finanziatore:** sezione contenente le informazioni relative al soggetto finanziatore (Banca);
- 2. Intermediario del credito (se presente):** sezione contenente le informazioni relative all'intermediario del credito, laddove sia presente tale soggetto in fase di promozione e/o pre-contrattuale e/o contrattuale;
- 3. Caratteristiche principali del contratto di credito:** sezione illustrante le principali caratteristiche del contratto di credito, compresi l'ammontare e la valuta del credito e i potenziali rischi connessi al tasso di interesse ed al piano di ammortamento;
- 4. Tasso di interesse e altri costi:** sezione illustrante il TAEG dell'operazione con relativo dettaglio di tutte le condizioni economiche che concorrono alla sua determinazione;
- 5. Frequenza e numero delle rate;**
- 6. Importo di ciascuna rata:** sezione illustrante l'importo di ciascuna rata calcolato al tasso di interesse rilevato alla data di stampa del documento;

Banca Valsabbina

7. Tabella di ammortamento esemplificativa: questa sezione, che riporta il piano di ammortamento calcolato al tasso di ammortamento indicato nel documento, viene esposta solo per le operazioni a tasso fisso;

8. Obblighi supplementari: in questa sezione il finanziatore indica eventuali obblighi supplementari ai quali, fatti salvi i divieti di legge, è subordinata la conclusione del contratto di credito;

9. Estinzione anticipata: sezione nella quale sono indicate le modalità per il rimborso anticipato, sia totale che parziale, del credito;

10. Opzioni flessibili: il finanziatore illustra la facoltà di surrogazione nel contratto di credito e le relative modalità; se applicabile, il finanziatore illustra la possibilità di trasferire la garanzia su un altro bene immobile. Il finanziatore può includere altre opzioni da lui offerte congiuntamente al contratto di credito non menzionate nelle sezioni precedenti (ad esempio polizze facoltative ed obbligatorie);

11. Altri diritti del consumatore: sezione contenente i diritti riconosciuti al Consumatore con relativa specifica delle condizioni alle quali questi diritti sono subordinati e le modalità per avvalersene;

12. Reclami: sezione che indica al Consumatore eventuali tutele stragiudiziali a suo favore in caso di controversie con la Banca;

13. Inosservanza degli obblighi previsti dal contratto di credito: "conseguenze per il debitore": in questa sezione sono illustrati i principali casi in cui l'inosservanza, da parte del Consumatore, degli obblighi previsti a suo carico in forza del contratto di credito (o contratti ad esso connessi) può avere conseguenze finanziarie o legali per il Consumatore stesso (ad esempio ritardi nei pagamenti). Inoltre sono precise le modalità per ottenere ulteriori informazioni in merito alle tematiche trattate;

14. Informazioni supplementari: sezione riportante la legge applicabile al contratto di credito oltre ad eventuali riferimenti normativi ad esso attinenti. Inoltre è specificato il diritto del Consumatore a richiedere copia conforme del contratto di credito;

15. Autorità di vigilanza: di fianco alle principali voci di ogni singola sezione è presente un riferimento di note le cui specifiche, riportate nell'ultima pagina del presente documento, possono essere consultate dal consumatore interessato al fine di comprendere al meglio le informazioni contenute ed agevolando, di conseguenza, l'eventuale comparazione con ulteriori PIES, redatti da altri competitors, eventualmente in suo possesso.

Le filiali di Banca Valsabbina presenti sul territorio sono a completa disposizione del consumatore per fornire tutta la consulenza necessaria sull'argomento.

Banca Valsabbina S.C.p.A.

Allegati:

- Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES)
- Note

Banca Valsabbina

PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO (PIES)

Il presente documento è stato redatto per il/i Sig./Sig.ra/Sig.ri (riferimento del cliente) _____ in data XX/XX/XXXX.

Il presente documento è stato redatto in base alle informazioni da Lei fornite finora e alle condizioni attuali del mercato finanziario.

Le informazioni di seguito fornite sono valide fino al **trentesimo giorno** successivo la data di redazione. Dopo tale data le informazioni potrebbero variare in linea con le condizioni di mercato.

Il presente documento non implica alcun obbligo da parte di Banca Valsabbina S.C.p.A. di concedere il credito.

1. Finanziatore

Banca Valsabbina S.C.p.A.

Sede Legale: via Molino, 4 - 25078 Vestone (BS)

Direzione Generale: Via XXV Aprile, 8 - 25121 Brescia

Tel. 030 3723.1

Cod. Fisc. 00283510170 - P. Iva 00549950988

Iscritta al Registro delle Imprese di Brescia e CCIAA di Brescia REA 9187

www.bancavalsabbina.com - info@bancavalsabbina.com

Iscritta all'albo delle banche al n. 287530 - Cod. ABI 05116

2. Intermediario del credito (se presente)

Nome o denominazione: _____

Indirizzo: _____

Telefono: _____

Email: _____

Sito web: _____

Persona / Ufficio da contattare:

Avendo valutato le Sue esigenze e la Sua situazione,

raccomandiamo la scelta di questo contratto di credito.

non Le raccomandiamo un contratto di credito in particolare.

Tuttavia, in funzione delle risposte da Lei fornite ad alcune domande, Le forniamo informazioni su questo contratto di credito affinché possa fare una scelta consapevole.

Remunerazione: _____

3. Caratteristiche principali del contratto di credito

Importo e valuta del contratto di credito da concedere: € 125.000,00 [1]

Durata del contratto di credito: 360 mesi e 26 giorni [2]

Durata del periodo di preammortamento: 26 giorni

Durata del periodo di ammortamento: 360 mesi

Tipo contratto di credito: MUTUO IPO PF TV I CASA CONSAP 80P. [3] _____

Tipologia piano di ammortamento: **FRANCESE A TASSO FRAZIONATO [4]**

(Per i piani "francese" e "italiano" il rimborso periodico attiene sia alla quota capitale e sia alla quota interessi. Per il piano di "soli interessi e capitale a scadenza", il rimborso periodico è della sola quota interessi e con la scadenza del mutuo viene rimborsata la quota capitale).

Tipo di tasso di interesse applicabile: **VARIABILE [5]**

Il parametro di riferimento che unitamente allo spread determina l'importo della rata mensile sarà oggetto di revisione all'inizio di ogni trimestre solare; è rappresentato dalla media aritmetica dei dati giornalieri relativi al tasso Euro Interbank Offered Rate EURIBOR "3 mesi 360" arrotondata allo 0,10 superiore, relativa al mese che precede il trimestre solare di variazione:

- per la variazione al primo di gennaio verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di dicembre
- per la variazione al primo di aprile verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di marzo
- per la variazione al primo di luglio verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di giugno
- per la variazione al primo di ottobre verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di settembre

Nel caso in cui il parametro di indicizzazione preveda una "base", il parametro di indicizzazione assumerà, in caso di variazioni che portino il valore del parametro al di sotto del valore della "base" (compresi i casi di valore negativo del parametro), il valore della "base" indicato nella descrizione del parametro.

Importo totale dovuto: € 233.524,81[6]

Ciò vuol dire che Lei rimborserà **€ 1,87** per ogni **€ 1,00** preso in prestito. [7]

In caso di tasso variabile l'importo è indicativo e può variare in relazione alla variazione del tasso di interesse.

In caso di presenza di un periodo di preammortamento, il contratto di credito prevede, in tale periodo, il pagamento dei soli interessi; pertanto al termine del periodo di preammortamento dovranno essere ancora rimborsati € 125.000,00 di capitale.

Il credito concesso è assistito dalle seguenti garanzie:

Tipo garanzia: IPOTECA BENI IMM. RESIDENZIALE ISCR. PRIMO GRADO

Garante/i: XXXX

Importo: € 250.000,00

Il credito concesso è garantito da ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente ad oggetto il bene immobile.

Sulla base delle informazioni fornite dal cliente, in sede di istruttoria del credito, potrebbero essere richieste ulteriori forme di garanzia aggiuntive, sia reali che personali, a tutela delle ragioni della Banca.

Valore stimato del bene immobile ai fini della predisposizione del presente prospetto informativo: € 130.000,00 [8]

Importo massimo concedibile in relazione al valore dell'immobile

- 60% (€ XXXXX)
- 80% (€ XXXXX)
- X 100% (€ 130.000,00) [9]

calcolato sul minore tra il valore di perizia ed il prezzo di compravendita.

4. Tasso d'interesse e altri costi

Il tasso annuo effettivo globale (TAEG) rappresenta il costo totale del contratto di credito espresso in percentuale annua. Il TAEG consente al consumatore di confrontare le varie offerte.

Il TAEG applicabile a questo contratto di credito è 4,841%. [10]

Comprende:[11]

Tasso di interesse: **4,6%**[12]

Tasso di riferimento: **MEDIA MENS EURIBOR 3M(360)ARR 0,10 SUP BASE 0,00%**[13]

Valore attuale del parametro di riferimento alla data di redazione del presente documento: **3,60%**

Spread: **1%**[14]

Altre componenti del TAEG (importi da corrispondere alla Banca prima di od in concomitanza con l'erogazione della somma oggetto del mutuo):

Spese istruttoria: **€ 700,00**

Spese perizia (da corrispondere direttamente al perito): **€ 231,80**

Polizza (da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa): **€ 271,14** [15]

Imposta sostitutiva: **€ 312,50**

Spese periodiche: [16]

Spese incasso rata: **€ 2,50**

Invio comunicazioni periodiche obbligatorie previste per legge: **€ 0,00**

Questo TAEG è calcolato sulla base di alcune ipotesi relative al tasso di interesse, e quindi l'effettivo TAEG potrebbe risultare diverso da quello indicato. Nell'ipotesi sopra riportata il TAEG è calcolato presupponendo che per tutta la durata del contratto il tasso di interesse si mantenga al livello pattuito per il periodo iniziale.

Poiché il tasso di interesse del contratto di credito è variabile, l'effettivo TAEG potrà risultare diverso da quello qui indicato qualora il tasso di interesse del contratto cambi. Ad esempio, se il tasso di interesse aumenta a 6,38%, il TAEG potrebbe aumentare a 6,725%*. [17]

*Ipotesi di TAEG calcolato al tasso di interesse nominale annuo del 7,38% (Parametro di indicizzazione: MEDIA EURIBOR 3MESI 360 ARR. 0,10 SUPERIORE pari a 5,38% - Valore maggiore degli ultimi 20 anni, maggiorato di uno spread del 2,00%) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 20 anni, spese di istruttoria € 1.000,00, commissione di incasso rata mensile € 2,50, spese invio comunicazioni periodiche obbligatorie previste per legge € 0,00/cad, imposta sostitutiva € 250,00, premio assicurativo relativo alla sottoscrizione della polizza incendio proposta dalla Banca per € 680,00 e costo della perizia tecnica estimativa per € 231,80.

Si informa che prima della conclusione del contratto verrà fornito un nuovo modello PIES aggiornato raffigurante il TAEG relativo alle condizioni del mutuo che la Banca si impegna a concedere al Cliente, in caso di delibera positiva di concessione. In ogni caso il consumatore può richiedere alla filiale di formulare tutte le ipotesi di TAEG desiderate eventualmente necessarie al fine di agevolare una miglior comparazione tra le varie offerte in possesso del richiedente.

I seguenti costi non sono noti al finanziatore e pertanto non sono inclusi nel TAEG:[18]

Imposta di registro*

Iscrizione ipoteca (per iscrivere ipoteca il cliente dovrà sostenere alcune spese) *

Eventuale polizza facoltativa*

* Laddove applicabili, detti costi non sono noti al finanziatore alla data di predisposizione del presente documento.

Si accerti di essere a conoscenza di tutti gli ulteriori oneri e imposte associati al contratto di credito.

5. Frequenza e numero delle rate

Frequenza delle rate: **MENSILE**

Numero delle rate: **1 rate di preammortamento e 360 rate di ammortamento**

6. Importo di ciascuna rata

Importo rata durante il periodo di preammortamento tecnico intercorrente dalla data di erogazione all'ultimo giorno del mese dell'erogazione: **€ 417,77**

Importo di ciascuna rata durante il periodo di ammortamento: **€ 643,31**

In caso di tasso variabile l'importo è indicativo e può variare in relazione alla variazione del tasso di interesse.

Nei prossimi anni il Suo reddito potrebbe variare. La preghiamo di considerare se potrà ancora far fronte alle rate di ammortamento MENSILE se il Suo reddito diminuisce.

Il parametro di riferimento che unitamente allo spread determina l'importo della rata mensile sarà oggetto di revisione all'inizio di ogni trimestre solare; è rappresentato dalla media aritmetica dei dati giornalieri relativi al tasso Euro Interbank Offered Rate EURIBOR "3 mesi 360" arrotondata allo 0,10 superiore, relativa al mese che precede il trimestre solare di variazione:

- per la variazione al primo di gennaio verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di dicembre
- per la variazione al primo di aprile verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di marzo
- per la variazione al primo di luglio verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di giugno
- per la variazione al primo di ottobre verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di settembre

Nel caso in cui il parametro di indicizzazione preveda una "base", il parametro di indicizzazione assumerà, in caso di variazioni che portino il valore del parametro al di sotto del valore della "base" (compresi i casi di valore negativo del parametro), il valore della "base" indicato nella descrizione del parametro.

Il tasso di interesse su questo contratto di credito può variare. Ciò significa che l'importo delle rate potrebbe aumentare o diminuire. Ad esempio, se il tasso di interesse aumenta a **6,38%**, i pagamenti potrebbero aumentare a **€ 782,75***. [19]

* Ipotesi di TAEG calcolato al tasso di interesse nominale annuo del 7,38% (Parametro di indicizzazione: MEDIA EURIBOR 3MESI 360 ARR. 0,10 SUPERIORE pari a 5,38% - Valore maggiore degli ultimi 20 anni, maggiorato di uno spread del 2,00%) su un capitale di € 100.000,00 per la durata di 20 anni, spese di istruttoria € 1.000,00, commissione di incasso rata mensile € 2,50, spese invio comunicazioni periodiche obbligatorie previste per legge € 0,00/cad, imposta sostitutiva € 250,00, premio assicurativo relativo alla sottoscrizione della polizza incendio proposta dalla Banca per € 680,00 e costo della perizia tecnica estimativa per € 231,80.

Si informa che prima della conclusione del contratto verrà fornito un nuovo modello PIES aggiornato raffigurante il TAEG relativo alle condizioni del mutuo che la Banca si impegna a concedere al Cliente, in caso di delibera positiva di concessione. In ogni caso il consumatore può richiedere alla filiale di formulare tutte le ipotesi di TAEG desiderate eventualmente necessarie al fine di agevolare una miglior comparazione tra le varie offerte in possesso del richiedente.

7. Tabella di ammortamento esemplificativa

Il consumatore ha il diritto di ricevere in ogni momento, previa richiesta, una tabella di ammortamento aggiornata. In ogni caso, a stipula avvenuta, il finanziatore provvederà, al 31/12 di ogni anno, all'invio del piano di ammortamento aggiornato. [20]

8. Obblighi supplementari

Per beneficiare delle condizioni descritte in questo documento, il consumatore deve sottoscrivere, antecedentemente o unitamente al contratto di mutuo, una **polizza incendio obbligatoria** con validità per tutta la durata del mutuo nelle seguenti modalità:

- **Per la concessione di mutui ipotecari di importo pari o inferiore euro 250.000:**

Il cliente avrà facoltà di sottoscrivere una polizza incendio commercializzata da Banca Valsabbina o stipulare pari copertura con una qualsiasi compagnia terza. In quest'ultimo caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della banca erogante.

- **Per la concessione di mutui ipotecari di importo superiore euro 250.000:**

Il cliente avrà facoltà di sottoscrivere una polizza incendio offerta da una qualsiasi compagnia assicurativa, ad eccezione delle polizze intermediate da Banca Valsabbina, con vincolo a favore della Banca erogante.

Il cliente può recedere dal contratto di polizza incendio sottoscritta unitamente al mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile a cui essa è riferita. In tal caso sarà cura del cliente sottoscrivere medesima copertura tramite la compagnia prescelta secondo le modalità sopra indicate.

Per le caratteristiche specifiche delle polizze commercializzate da Banca Valsabbina e per conoscere le modalità di recesso, si rinvia al set informativo disponibile presso le filiali della Banca.

9. Estinzione anticipata

E' possibile estinguere anticipatamente il contratto di credito in forma totale o parziale senza penali e altri oneri.

10. Opzioni flessibili

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore (c.d. "surrogazione del mutuo" o "portabilità"), 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.

- Polizza Temporanea caso morte (facoltativa)

E' prevista la possibilità di sottoscrivere una polizza assicurativa facoltativa temporanea caso morte. La polizza prevede il pagamento del capitale assicurato ai beneficiari designati in caso di prematura scomparsa dell'assicurato.

Per le caratteristiche specifiche delle polizze commercializzate da Banca Valsabbina e per conoscere le modalità di recesso, si rinvia al set informativo disponibile presso le filiali della Banca.

Le polizze assicurative facoltative non sono indispensabili per ottenere il mutuo alle condizioni proposte.

11. Altri diritti del consumatore

Lei dispone di **30 giorni** a decorrere dalla data di consegna della proposta di offerta irrevocabile di Banca Valsabbina (contenente il PIES aggiornato e il testo del contratto) per riflettere prima di impegnarsi a sottoscrivere questo contratto di credito. Una volta ricevuto il testo del contratto di credito dal finanziatore, ha il diritto di sottoscriverlo alle condizioni indicate nella predetta proposta, per 30 giorni a far data dalla consegna della proposta di offerta irrevocabile.

In caso di portabilità tramite surrogazione del precedente contratto di credito, ha diritto alla conclusione del contratto senza l'applicazione di penali, spese e di commissioni (comprese le spese notarili, che sono a carico del finanziatore) e la portabilità comporta il trasferimento del contratto, alle condizioni stipulate tra il cliente e il finanziatore subentrante, con esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Il finanziatore subentra nelle garanzie, personali e reali, accessorie al credito cui la surrogazione si riferisce.

Nel caso di utilizzo di tecniche di comunicazione a distanza (in una o più delle fasi delle trattative precontrattuali), può recedere dal contratto di mutuo, entro 14 giorni dalla data di conclusione o, se successivo, dal momento in cui il riceve tutte le condizioni e le informazioni previste ai sensi dell'articolo 125-bis, comma 1 T.U.B., dandone comunicazione alla Banca, consegnata a mano alla filiale della Banca di pertinenza del rapporto contrattuale, a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo PEC.

Nel caso in cui il contratto abbia avuto esecuzione in tutto o in parte, entro 30 giorni dall'invio della comunicazione di recesso dovrà restituire il capitale e pagare gli interessi maturati fino al momento della restituzione, rimborsando altresì alla Banca le somme non ripetibili da questa corrisposte alla Pubblica Amministrazione.

12. Reclami

In caso di controversie tra il Cliente e la Banca, il Cliente può presentare un reclamo scritto alla Banca mediante: i) posta ordinaria o raccomandata A/R indirizzata a Banca Valsabbina S.C.p.A. - Sede di Brescia - Ufficio Reclami - Via XXV Aprile, 8 - 25121 Brescia; ii) posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@pec.lavalsabbina.it o posta elettronica ordinaria all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@bancavalsabbina.com iii) consegna diretta presso la filiale presso cui è intrattenuto il rapporto, la quale rilascerà apposita ricevuta con la data di consegna del reclamo stesso.

Il reclamo verrà evaso dall'Ufficio Reclami entro i seguenti termini:

1) 15 giorni operativi dalla ricezione se è un reclamo in materia di servizi di pagamento, come elencati nell'art. 1 del TUB; in situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giorni operativi per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il Cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

2) 60 giorni dalla ricezione se è un reclamo in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari non rientranti nella casistica di cui al punto precedente (ad esempio conti correnti, mutui, prestiti personali, ecc.).

3) 45 giorni dalla ricezione se è un reclamo in materia di contratti e/o servizi assicurativi, di competenza della Banca.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta al reclamo o non ha ricevuto risposta dalla Banca nel termine indicato in precedenza:

A) **NEL CASO DI CONTROVERSIE RIGUARDANTI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI O SERVIZI DI PAGAMENTO DI CUI ALLA PAYMENT SERVICE DIRECTIVE (PSD2)**

A1 Può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure chiedere alla Banca.

A2 Può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (Organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54, sito internet

www.conciliatorebancario.it), specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie e che dispone di una rete di conciatori diffusa sul territorio nazionale oppure, a propria discrezione, presso uno degli altri organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro presso il Ministero della Giustizia, comunque abilitati dalla normativa tempo per tempo vigente.

A3 Solo con specifico accordo della Banca, può attivare l'arbitrato, qualunque sia il valore della controversia: in tal caso le controversie sono decise da un collegio composto da un arbitro unico indipendente, a meno che le parti non abbiano preferito ricorrere a un collegio di tre arbitri; l'arbitrato può essere attivato anche presso il Conciliatore Bancario Finanziario (informazioni reperibili sul sito www.conciliatorebancario.it).

A4 Nel caso in cui il Cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della domanda, rivolgersi all'ABF, nelle modalità indicate al precedente comma A1 del presente articolo, oppure attivare la procedura di mediazione presso uno degli altri organismi di mediazione di cui al precedente comma A2.

A5 In ogni caso il Cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

A6 In caso di variazione della normativa di cui alla presente sezione, si applicheranno le disposizioni tempo per tempo vigenti.

A7 Il Cliente prende atto: (i) che il ricorso al Conciliatore Bancario Finanziario può essere attivato anche dalla Banca e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla stessa, (ii) che le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it, (iii) che la Banca ed il Cliente restano comunque liberi di scegliere di rivolgersi ad un altro organismo di conciliazione, purché iscritto nel registro presso il Ministero della Giustizia.

B) NEL CASO DI CONTROVERSIE RIGUARDANTI L'INTERMEDIAZIONE DI PRODOTTI ASSICURATIVI EFFETTUATA DALLA BANCA

B1. Può rivolgersi all'Arbitro Assicurativo (AAS); per sapere come rivolgersi all'AAS si può consultare il sito <https://www.arbitroassicurativo.org/> oppure consultare il link dedicato sul sito internet della Banca <https://www.bancavalsabbina.com/la-banca/reclami/>.

B2. Può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso uno degli organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro presso il Ministero della Giustizia, comunque abilitati dalla normativa tempo per tempo vigente.

B3. Solo con specifico accordo della Banca, può attivare l'arbitrato, qualunque sia il valore della controversia: in tal caso le controversie sono decise da un collegio composto da un arbitro unico indipendente, a meno che le parti non abbiano preferito ricorrere a un collegio di tre arbitri.

B4. Nel caso in cui il Cliente intenda rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, egli, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della domanda, rivolgersi all'AAS, nelle modalità indicate al precedente comma B1 del presente articolo, oppure attivare la procedura di mediazione presso uno degli altri organismi di mediazione di cui al precedente comma B2.

B5. In ogni caso il Cliente può fare reclamo all'Istituto di Vigilanza sulle Assicurazioni (IVASS); per sapere come rivolgersi all'IVASS si può consultare il sito <https://www.ivass.it/consumatori/reclami/index.html> nella sezione "guida ai reclami", dove si possono ottenere le informazioni necessarie.

B6. In caso di variazione della normativa di cui alla presente sezione, si applicheranno le disposizioni tempo per tempo vigenti.

13. Inosservanza degli obblighi previsti dal contratto di credito: conseguenze per il debitore

Se il cliente non adempie agli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziamento 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.

Se dovesse incontrare difficoltà nell'effettuare i pagamenti con frequenza MENSILE, La invitiamo a mettersi in contatto con noi al più presto per vagliare possibili soluzioni.

14. Informazioni supplementari

La Legge applicabile al contratto di credito è quella tempo per tempo vigente nello Stato Italiano.

Il presente documento è redatto ai sensi del recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 2014/17/UE in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010.

Il cliente ha diritto di ricevere, previa specifica richiesta, una copia della bozza del contratto di credito.

15. Autorità di vigilanza

Il finanziatore è soggetto alla vigilanza di:

BANCA D'ITALIA

via Nazionale 91 00184 Roma

PEC: bancaditalia@pec.bancaditalia.it

e-mail: email@bancaditalia.it

sito: www.bancaditalia.it

Firma per avvenuta consegna _____
(riferimento del cliente)

NOTE

[1] Importo richiesto dal consumatore.

[2] Durata del credito richiesta dal consumatore. Se viene previsto un periodo di preammortamento, la durata del periodo di ammortamento e di quello del preammortamento vengono evidenziate separatamente.

[3] Tipologia del contratto di credito con indicazione specifica del prodotto utilizzato per la redazione del modello PIES. La denominazione del prodotto è utile per confrontare il PIES con il relativo foglio informativo presente sul sito internet www.bancavalsabbina.com nella sezione "Trasparenza".

[4] Nel piano di ammortamento alla francese 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.

[5] La tipologia di tasso può essere variabile o fisso.

In caso di tasso variabile il tasso di interesse applicato (nota [12]) è determinato dalla somma del parametro di riferimento (nota [13]) e dello spread (nota [14]). Il tasso applicato riportato nel PIES è calcolato tenendo conto del valore del parametro di riferimento attualizzato alla data di stampa del documento. Per questa tipologia di prodotto il tasso applicato varierà in base all'andamento del parametro di riferimento utilizzato. Nel PIES, per le sole operazioni a tasso variabile, viene dettagliata la modalità di rilevazione del parametro di riferimento, compreso il caso in cui il parametro di indicizzazione prevede una "base"; in caso di tasso fisso il tasso riportato nel PIES resterà invariato per tutta la durata del piano di ammortamento ad eccezione del ritardo del pagamento delle rate da parte del consumatore. In tal caso, al tasso di ammortamento (nota [12]), verrà sommato il tasso di mora contrattualmente pattuito.

[6] L'importo totale dovuto è composto dall'importo del credito concesso sommato a tutti i costi sostenuti dal Consumatore compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il Consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito di cui il finanziatore ne sia a conoscenza. Sono in ogni caso escluse le spese notarili.

[7] Raffigurazione pratica del costo di ogni euro concesso risultante dal rapporto tra l'importo totale dovuto e l'importo del credito concesso. Trattasi di un esempio rappresentativo calcolato al tasso di interesse determinato al momento di redazione del PIES pertanto, per le operazioni a tasso variabile, il costo potrebbe aumentare in conseguenza all'andamento del parametro di riferimento utilizzato.

[8] Minor valore tra il prezzo di compravendita e la stima della perizia tecnica estimativa.

[9] Importo massimo concedibile in relazione al valore dell'immobile indicato nelle modalità di cui al punto precedente. Nel PIES sono riportate tre differenti percentuali (LTV) in considerazione della tipologia di prodotti offerti tempo per tempo vigente. Si precisa che l'LTV (Loan To Value) indica la percentuale rispetto al valore dell'Immobile che determina l'importo massimo finanziabile. E' definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto ed il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile, come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore, ed il valore dell'immobile riportato nella perizia disposta dalla Banca. Il rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione (preliminare di vendita/proposta di acquisto accettata dal venditore e perizia disposta dalla Banca).

[10] Il TAEG (tasso effettivo globale), rappresenta il costo totale del credito espresso in percentuale, su base annua, dell'importo totale del credito. Il TAEG è l'indice di costo complessivo del finanziamento che riassume in un'unica cifra percentuale oltre al tasso di interesse applicato anche tutti i costi a carico del consumatore. Il TAEG è comprensivo delle voci di spesa riportate al punto [11], il tasso di interesse [12] e le spese periodiche [16]. Nel TAEG non sono compresi tutti i costi non noti al finanziatore [18]. Questo TAEG è calcolato presupponendo che per tutta la durata del contratto il tasso di interesse si mantenga al livello pattuito per il periodo iniziale.

[11] Dettaglio delle spese comprese nel TAEG.

[12] Tasso di interesse applicato al credito. In caso di operazioni a tasso variabile è determinato dalla somma del parametro di riferimento [13] e dello spread [14].

[13] Parametro di riferimento utilizzato per le operazioni a tasso variabile come descritto al punto [5] (valorizzato per le sole operazioni a tasso variabile).

[14] Spread che, sommato al valore del parametro di riferimento, concorre a determinare il tasso di interesse [12] (valorizzato per le sole operazioni a tasso variabile).

[15] L'importo indicato relativamente alla voce "polizza", tiene in considerazione la somma tra la polizza incendio obbligatoria e le altre polizze assicurative generali e facoltative.

[16] Spese rientranti nel TAEG [10] addebitate con cadenza periodica come ad esempio le spese di incasso rata, addebitate unitamente al pagamento della stessa con la periodicità prescelta, e le spese di invio comunicazioni periodiche sostenute dal Consumatore generalmente una volta l'anno contestualmente all'invio delle comunicazioni di Trasparenza.

[17] Per le operazioni a tasso variabile, unitamente al TAEG calcolato considerando il tasso di interesse in vigore al momento della stampa del PIES [10], è presente un TAEG prospettico calcolato considerando il valore massimo degli ultimi 20 anni del parametro di riferimento utilizzato maggiorato dello spread [14] contrattualmente previsto. Tale esempio rappresentativo ha lo scopo di rendere consapevole il Consumatore dell'incidenza delle possibili variazioni in aumento del parametro di riferimento utilizzato, unitamente allo spread, per la determinazione del tasso di interesse applicato (valorizzato per le sole operazioni a tasso variabile).

[18] Eventuali spese da sostenere all'accensione dell'operazione non note al finanziatore come ad esempio i costi notarili per l'iscrizione ipotecaria e l'atto di mutuo. Tali costi sono sempre esclusi dal calcolo del TAEG [10].

[19] In caso di operazioni a tasso variabile l'importo della rata riportato nel PIES è indicativo in quanto soggetto a variazioni derivanti dall'aumento del parametro di riferimento che, sommato allo spread, concorre alla determinazione del tasso di interesse applicato. Per tale ragione, a titolo prospettico, è presente una simulazione dell'importo della rata calcolato utilizzando il valore massimo degli ultimi 20 anni del parametro di riferimento, maggiorato dello spread, nelle modalità indicate al punto precedente [17] (valorizzato per le sole operazioni a tasso variabile).

[20] Dettaglio completo del piano di ammortamento sino alla scadenza del credito. Il piano è presente per le sole operazioni a tasso fisso.