



BANCA VALSABBINA

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 soggette 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 competitors.

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 100.000 con una durata di 240 mesi.

Il PIES è composto dalle seguenti sezioni:

- 1. Finanziatore:** sezione contenente le informazioni relative al soggetto finanziatore (Banca);
- 2. 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;
- 3. Tasso di interesse e altri costi:** sezione illustrante il TAEG dell'operazione con relativo dettaglio di tutte le condizioni economiche che concorrono a tale determinazione.
- 4. Frequenza e numero delle rate;**
- 5. Importo di ciascuna rata:** sezione illustrante l'importo di ciascuna rata calcolato al tasso di interesse rilevato al momento della redazione del PIES;
- 6. Tabella di ammortamento esemplificativa:** questa sezione, per le operazioni a tasso fisso, riporta il piano di ammortamento calcolato al tasso di ammortamento rilevato alla data di redazione del PIES;
- 7. 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.



BANCA VALSABBINA

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

9. Opzioni flessibili;

10. 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;

11. Reclami;

12. 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 precisate le modalità per ottenere ulteriori informazioni in merito alle tematiche trattate;

13. 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;

14. Autorità di vigilanza.

Di fianco alle principali voci di ogni singola sezione è presente un riferimento di nota 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

Modello PIES

Il presente documento è stato redatto per il/i Sig./Sig.ra/Sig.ri **(riferimento del cliente)**

in data --/--/----

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 **settimo giorno** successivo la data di redazione, ad eccezione di quelle relative al tasso di interesse e agli altri costi. 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 - Fax 030 3723.430

Cod. Fisc. 00283510170 - P. Iva 00549950988

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

www.lavalsabbina.it - info@lavalsabbina.it

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

2. Caratteristiche principali del contratto di credito

Importo e valuta del contratto di credito da concedere: € 100.000,00 [1]

Durata del contratto di credito: 240 mesi. [2]

Tipo contratto di credito: RONDO' FONDIARIO P.F. TV RESIDENZIALE I CASA. [3]

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

(Rimborso quota capitale e quota interessi).

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 (tasso lettera prevalente sul mercato dei depositi monetari in euro) (EURIBOR) "3 mesi lettera" 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

Il tasso di interesse applicato non potrà comunque essere inferiore allo spread contrattualmente previsto pertanto il valore minimo che può assumere il parametro di riferimento utilizzato è pari a zero

Per maggiori dettagli si rinvia ai fogli informativi disponibili sul sito <http://www.lavalsabbina.it/trasparenza/>

Importo totale dovuto: € 113.519,60 [6]

L'importo è indicativo e può variare in particolare in relazione alla variabilità del tasso di interesse applicato.

Ciò vuol dire che Lei rimborserà € 1,14 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.

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 immobile: € 130.000,00 [8]

Importo massimo concedibile in relazione al valore dell'immobile

60% (_____)

80% (€ 104.000,00) [9]

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

In caso di presenza di un periodo di preammortamento il contratto di credito potrebbe prevedere il pagamento dei soli interessi; pertanto al termine del periodo di preammortamento dovranno essere ancora rimborsati € 100.000,00 di capitale.

3. 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 1,31%. [10]

Comprende: [11]

Tasso di interesse: **1,19% [12]**

Tasso di riferimento: **MEDIA MENS. EURIBOR 3M/360 ARR.0,10 SUP. [13]**

Valore attuale del parametro di riferimento alla data di redazione del presente documento: **0%**

Spread: **1,19% [14]**

Spese istruttoria: **€ 400,00**

Imposta sostitutiva: **€ 250,00**

Spese una tantum: [15]

Per iscrivere l'ipoteca dovrà sostenere alcune spese non note al finanziatore e direttamente corrisposte in sede di atto notarile.

Spese periodiche: [16]

Spese incasso rata: **€ 1,80**

Spese invio comunicazioni periodiche: **€ 0,80**

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 **6,39%**, il TAEG potrebbe aumentare a **6,79%***. [17]

* Ipotesi di TAEG calcolata considerando il maggior valore del parametro di riferimento degli ultimi 20 anni maggiorato di uno spread di 1,19 p.p., capitale di 100.000,00 € per la durata di 20 anni, spese di istruttoria € 500,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 250,00, premio polizza incendio 200,00 €, costo perizia 213,50 €, spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili 100,00 €.

Si informa che prima della conclusione del contratto verrà fornito un nuovo modello PIES aggiornato raffigurante l'ipotesi di TAEG contestualizzata con la reale richiesta del consumatore. 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.

Sul sito internet www.lavalsabbina.it sezione Trasparenza, prima della stipula, potrà simulare la presente ipotesi di TAEG in considerazione del capitale effettivamente richiesto e degli oneri proposti dalla Banca riportati nel presente PIES.

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

Imposta di registro**

Tasse ipotecarie**

Adempimenti notarili**

Eventuale polizza caso morte (facoltativa)**

** Costi non 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.

4. Frequenza e numero delle rate

Frequenza delle rate: **MENSILE**

Numero delle rate: **240**

5. Importo di ciascuna rata

Importo di ciascuna rata: **€ 471,02**

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 (tasso lettera prevalente sul mercato dei depositi monetari in euro) (EURIBOR) "3 mesi lettera" 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

Il tasso di interesse applicato non potrà comunque essere inferiore allo spread contrattualmente previsto pertanto il valore minimo che può assumere il parametro di riferimento utilizzato è pari a zero.

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 **6,39%**, i pagamenti potrebbero aumentare a **€ 740,91***. **[19]**

* Ipotesi di rata calcolata considerando il maggior valore del parametro di riferimento degli ultimi 20 anni maggiorato di uno spread di 1,19 p.p., capitale di 100.000,00 € per la durata di 20 anni, spese di istruttoria € 500,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 250,00, premio polizza incendio 200,00 €, costo perizia 213,50 €, spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili 100,00 €.

Si informa che prima della conclusione del contratto verrà fornito un nuovo modello PIES aggiornato raffigurante l'ipotesi di TAEG contestualizzata con la reale richiesta del consumatore. 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.

Sul sito internet www.lavalsabbina.it sezione Trasparenza, prima della stipula, potrà simulare la presente ipotesi di TAEG in considerazione del capitale effettivamente richiesto e degli oneri proposti dalla Banca riportati nel presente PIES.

6. 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]**

7. Obblighi supplementari

Per beneficiare delle condizioni descritte in questo documento, il consumatore deve:

Sottoscrivere una polizza incendio obbligatoria 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 dall'Istituto ed emessa dal Gruppo Zurich 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 Zurich intermedie dall'Istituto, 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 fascicolo informativo disponibile sul sito internet www.zurich.it.

8. Estinzione anticipata

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

9. Opzioni flessibili

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, 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.

- **Polizza incendio (obbligatoria)**

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

Il cliente avrà facoltà di sottoscrivere una polizza incendio commercializzata dall'Istituto ed emessa dal Gruppo Zurich 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 Zurich intermedie dall'Istituto, 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.

- **Polizza Temporanea caso morte (facoltativa)**

E' prevista la possibilità di sottoscrivere una polizza assicurativa facoltativa temporanea caso morte denominata "Taboo", con oneri a carico del cliente, emessa dal Gruppo Zurich. La polizza prevede il pagamento del capitale assicurato ai beneficiari designati in caso di prematura scomparsa dell'assicurato.

Il premio della polizza è pagabile sia in via anticipata in un'unica soluzione che con addebito ricorrente annuale.

L'età dell'Assicurato, alla sottoscrizione del contratto, deve essere compresa tra i 18 e 75 anni ed alla scadenza del contratto non deve superare gli 80 anni.

La copertura decorre dalle ore 24.00 del giorno di perfezionamento del contratto.

Per le caratteristiche specifiche delle polizze commercializzate da Banca Valsabbina e per conoscere le modalità di recesso, si rinvia al fascicolo informativo disponibile sul sito internet www.zurich.it.

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

10. Altri diritti del consumatore

Lei dispone di **7 giorni** a decorrere dalla data di consegna del presente documento 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 ed entro i termini qui indicati.

11. Reclami

Nei rapporti con la clientela, la Banca osserva criteri di diligenza adeguati alla sua condizione professionale ed alla natura dell'attività svolta, secondo quanto previsto dall'art. 1176 cod. civ.; osserva altresì, in particolare, le disposizioni di cui al T.U.B. e le relative disposizioni di attuazione.

In caso di controversie tra il Cliente e la Banca sull'interpretazione ed applicazione del Contratto, il Cliente può:

a) presentare un reclamo scritto alla Banca con invio all'Ufficio Reclami della Banca Valsabbina - via XXV Aprile 8 - 25121 Brescia (posta elettronica: ufficioreclami@lavalabbina.it - posta elettronica certificata: ufficio.reclami@pec.lavalabbina.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento; se il Cliente non è soddisfatto o non ha risposta entro 30 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;

b) attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societario 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 conciliatori diffusa sul territorio nazionale.

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

Nel caso in cui il Cliente intenda rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, egli, se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al precedente secondo comma del presente articolo, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della domanda, rivolgersi all'ABF, nelle modalità indicate al precedente secondo comma lettera a) del presente articolo, oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui al precedente secondo comma lettera b) del presente articolo; resta inteso che le parti possano 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.

In caso di variazione della normativa di cui al presente articolo, si applicheranno le disposizioni tempo per tempo vigenti.

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 le parti restano comunque libere di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di conciliazione, purché iscritto nel medesimo registro del Ministero della Giustizia.

12. 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.

13. 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.

14. 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

Data: 25/11/2016

Firma/e _____
(riferimento del cliente)

NOTE

[1] Importo richiesto dal consumatore.

[2] Durata del credito richiesta dal consumatore.

[3] Tipologia del contratto di credito con 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.lavalsabbina.it 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 redazione del documento. Per questa tipologia di prodotto il tasso applicato varierà in base all'andamento del parametro di riferimento utilizzato.

Nel PIES, successivamente la nota [5] per le sole operazioni a tasso variabile, è dettagliata la modalità di rilevazione del parametro di riferimento e l'esistenza di eventuali floor.

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] Rappresentazione 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 due differenti percentuali (LTV) in considerazione della tipologia di prodotti offerti tempo per tempo vigente.

[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] 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].

[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 Bancaria.

[17] Per le operazioni a tasso variabile, unitamente al TAEG calcolato considerando il tasso di interesse in vigore al momento della redazione 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] 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] Costi non noti al finanziatore e non inclusi nel calcolo del TAEG.

[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 (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.