COSA I RICHIEDENTI DI MUTUO BISOGNO DI SAPERE

In qualità di richiedente un'ipoteca residenziale, hai il diritto di:

- Confrontare e negoziare le commissioni di diversi mediatori e istituti di credito per ottenere il miglior prestito possibile.
- Chiedere al vostro mediatore di spiegare le sue responsabilità nell'ambito del processo di erogazione del mutuo.
- Sapere quanto il mediatore riceve da voi e dall'istituto di credito per il vostro prestito.
- Una spiegazione chiara e veritiera dei termini e delle condizioni del prestito, inclusi:
    - se il prestito offerto è un mutuo a tasso fisso o variabile;
    - se il prestito può essere trasferito o rifinanziato;
    - l'importo esatto delle rate mensili del prestito;
    - eventuali pagamenti previsti a garanzia; e
    - il tasso annuo effettivo globale (APR) finale;
- Ricevere un preventivo, entro tre giorni lavorativi dalla richiesta di prestito e prima di accettare il prestito e pagare eventuali commissioni, che specifichi tutti i costi del prestito e di liquidazione, inclusi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:
- tasse di richiesta di prestito;
    - tasse di ricerca titoli e assicurazione;
    - tasse legali del creditore;
    - tasse di perizia immobiliare;
    - ispezioni;
    - tasse di registrazione;
    - penali per ritardato pagamento;
    - imposte di trasferimento;
    - tasse di istruttoria e punti; e
    - saldi dei conti deposito a garanzia.
- Sapere quali servizi un richiedente di prestito può acquistare e quali no.
- Ottenere consulenza creditizia prima di stipulare un prestito.
- Decidere se finanziare o meno una parte dei punti o delle commissioni.
- Rifiutare di acquistare un'assicurazione sul credito per qualsiasi mutuo ipotecario.

- Far valutare la propria proprietà da un professionista indipendente autorizzato e ricevere una copia della valutazione.
- Non essere soggetto a pratiche di marketing ingannevoli.
- Richiedere l'opuscolo del Consumer Financial Protection Bureau “Your home loan toolkit” (Il tuo kit per il mutuo casa).
- Ricevere i seguenti documenti e tutti gli altri documenti che devono essere forniti alla chiusura del contratto ai sensi della legge federale e dello Stato di New York:
    - Stima del prestito o stima in buona fede a seconda del prestito richiesto.
    - Informativa di chiusura.
- Sapere quali depositi e commissioni non sono rimborsabili se si decide di annullare il contratto di prestito.
- Ricevere per iscritto il motivo del rifiuto o dell'approvazione condizionale della tua domanda di prestito.
- In caso di rifinanziamento, annullare un prestito entro tre giorni dalla chiusura fornendo notifica scritta della cancellazione alla banca ipotecaria o all'istituto bancario.
- Ricevere l'informativa di chiusura tre giorni prima della chiusura.
- Risolvere le eventuali controversie in materia di prestiti in modo equo e solidale.
- Una decisione sulla vostra domanda di prestito che non si basa su razza, colore, origine nazionale, religione, sesso, stato familiare, orientamento sessuale, disabilità o se qualsiasi reddito è da assistenza pubblica.
- Presentare un reclamo al Dipartimento dei servizi finanziari (DFS) o all'Ufficio per la protezione finanziaria dei consumatori (CFPB) se si ritiene che un mediatore ipotecario o qualsiasi altro soggetto autorizzato dal DFS o dal CFPB abbia violato norme, regolamenti o leggi che disciplinano la condotta di tale soggetto nel collaborare con voi per ottenere o elaborare un mutuo ipotecario.
    - Ufficio per la protezione finanziaria dei consumatori: www.CFPB.gov/complaint oppure chiamate il numero (855) 411-2372 o TTY/TDD: (855) 729-2372 dalle 8:00 alle 20:00 ET, dal lunedì al venerdì.
    - Dipartimento dei Servizi Finanziari dello Stato di New York: www.DFS.ny.gov/complaint oppure chiamate il numero (800) 342-3736 dalle 8:30 alle 16:30 ET, dal lunedì al venerdì.
- Presentate un reclamo al Dipartimento di Stato di New York se si ritiene che un agente immobiliare ha violato le regole, regolamenti o leggi che governano la condotta di tale persona nel lavoro con voi per l'acquisto di una casa. I reclami possono essere presentati al Dipartimento di Stato di New York chiamando o andando online:
    - Dipartimento di Stato di New York: www.DOS.ny.gov/file-consumer-complaint oppure chiamate il numero (800) 97-1220 dalle 8:30 alle 16:30 ET, dal lunedì al venerdì.

Questo opuscolo è stato redatto e viene fornito ai sensi dell'articolo 35 della Legge Bancaria dello Stato di New York.