



**FOGLIO INFORMATIVO relativo**  
al mutuo ipotecario fondiario "prima casa" a tasso fisso

Foglio informativo n. 23

Data ultimo  
aggiornamento: 25/05/2009

Versione: 003

**Sezione I – Informazioni sulla banca**

**Cassa Rurale ed Artigiana S.Giuseppe Credito Cooperativo Camerano (An) s.coop.**

Sede legale e amministrativa: *Camerano (An) via Mons. Donzelli 34/36*

e-mail: *banca@camerano.bcc.it*

Codice ABI: *08973*

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 4305.9.0

Registro delle imprese Tribunale di Ancona n. 1382

Aderente al Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo

Capitale sociale: 1.757 euro al: 31/12/2008

Riserve: 22.106.235 euro al: 31/12/2008

⑥ Generalità del soggetto intermediario (*nome e cognome – indirizzo/sede legale*)

⑥ Dipendente della Cassa Rurale ed Artigiana S.Giuseppe Credito Cooperativo Camerano –An

Nome e cognome del cliente cui il foglio informativo è stato consegnato

Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto copia del presente foglio informativo nonché dell'avviso sulle "principali norme di trasparenza" dal soggetto sopra indicato  
(firma del cliente)

**Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.**

**Sezione II- Caratteristiche e rischi tipici**

**Struttura e funzione economica del mutuo ipotecario "prima casa"**

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso; il prestito è garantito da ipoteca su immobili.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

**Principali rischi, di carattere generico o specifico, connessi con il mutuo ipotecario**

**RISCHIO DI TASSO**

Il mutuo ipotecario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

**Vincoli per la concessione:**

La concessione di mutui "Prima Casa" è subordinata:

- all'acquisto o ristrutturazione della "prima casa" di civile abitazione
- all'apertura di un conto corrente per l'addebito delle rate
- all'accredito dello stipendio o pensione di almeno uno dei richiedenti se lavoratore dipendente o pensionato
- alla stipula della polizza assicurativa con la compagnia Assimoco o altre compagnie convenzionate con la Cassa
- alla canalizzazione delle utenze

Il prestito è garantito normalmente da ipoteca di 1° grado su immobili.

L'ammontare massimo del finanziamento è individuato in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi e comunque non superiore all'80% del valore degli stessi, elevabile al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie; polizze assicurative ecc). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna al cliente una somma di denaro dopo dieci giorni dall'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del finanziamento.

dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il credito della banca relativo a finanziamenti con clausole di indicizzazione è garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di dette clausole. L'adeguamento dell'ipoteca si verifica automaticamente se la nota d'iscrizione menziona la clausola di indicizzazione.

I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta.

Il finanziamento fondiario consente al cliente di godere di onorari notari ridotti alla metà immobiliare.

La durata medio-lunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.

I debitori hanno facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito, corrispondendo alla banca un compenso, ove previsto dalla legge e contrattualmente stabilito, correlato al capitale restituito anticipatamente.

La banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive. A tal fine costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centootantesimo giorno dalla scadenza della rata.

**RISCHIO DI CAMBIO**

(*in caso di mutuo in valuta estera*)

Nel mutuo erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

**Finalità:**

Acquisto, costruzione e ristrutturazione di civile abitazione

Durata: massima 15 anni

**Sezione III - Condizioni economiche dell'operazione**

Tasso annuo di preammortamento (massimo):

pari al tasso previsto per l'ammortamento

Tasso di interesse annuo applicato al mutuo (massimo):

Max 6,50%

Durata

Max 15 anni

Erogazione massima fino al 60% del valore dell'immobile

Tasso annuo per il calcolo degli interessi di mora (massimo):

3 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora

Spese di istruttoria: 0,50% dell'importo erogato; minimo € 25,00 massimo € 1.000,00 per i soci ed € 2.000,00 per i non soci

Spese per la comunicazione periodica ex art. 119 d.lgs. 385/93: € 5,00

Spese per invio trasparenza: zero

spese per ricerche su documenti di archivio e similari comprese quelle disposte dall'Amministrazione Finanziaria ex legge 413/91

€ 10,00 (più spese vive)

spese per fotocopie

€ 7,00

Spese per informaz. di carattere commerciale

€ 10,00

Spese per surrogazione (si rinvia al Tariffario notarile allegato)

spese per certificazione rapporti ad uso successione

€ 15,00 (più spese vive)

spese per certificazione interessi attivi e passivi

€ 10,00

spese per altre certificazioni (capacità finanziaria per studio/soggiorno all'estero, ecc.)

€ 25,00

spese per rilascio dichiarazioni su rapporti estinti (oltre a spese vive)

€ 20,00

spese per rilascio autentiche di titoli o scritture relative a prestiti in essere con clienti

€ 15,00

deceduti, richieste ad uso successione (oltre a spese notari)

spese per visura ipocatastale

€ 5,00 (oltre costi sostenuti)

spese per invio solleciti di pagamento

€ 5,00

spese per invio informazione precontrattuale

€ 15,00

Rimborso dell'imposta sostitutiva ex art. 15 dpr 601/73:	nella misura di legge, attualmente pari allo 0,25% da calcolarsi una-tantum, sull'importo nominale del finanziamento	
Rimborso spese per consegna informazione precontrattuale		€ 15,00
Commissione di incasso rata		Rateizzazione mensile € 1,29
		Rateizzazione trimestrale € 2,00
		Rateizzazione semestrale € 2,60
Indicatore sintetico di costo (ISC):	<b>6,80%</b> calcolato su capitale figurativo di € 100.000,00 rimborsabile in 180 rate mensili con tasso fisso.	
Spese della perizia tecnica (eventuale):	A carico del richiedente, da corrispondere direttamente al tecnico di fiducia della Cassa.	
Spese notarili (eventuali):	A carico del richiedente, da corrispondere direttamente al professionista incaricato in base all'entità dell'importo richiesto	
Assicurazione:	Da corrispondere direttamente alla compagnia assicuratrice in base all'importo Assicurato	
COLCOLO INTERESSI:		
Per interessi di ammortamento e pre-ammortamento		Anno commerciale
Per interessi di mora		Anno civile

#### Sezione IV - Sintesi delle clausole contrattuali che regolano l'operazione, relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti col cliente

**Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate** - Le somme erogate sono temporaneamente poste a garanzia dell'adempimento degli oneri di iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni che dovesse subire l'immobile ipotecato. Cessato il vincolo le somme entrano nella piena disponibilità del cliente.

**Rimborso** - Il mutuo ipotecario deve essere rimborsato - nel corso della durata convenuta - ratealmente, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato tra la banca medesima ed il cliente.

Il cliente è tenuto a corrispondere alla banca, sull'importo non pagato alle relative scadenze, l'interesse di mora nella misura annua determinata in contratto, dal giorno della scadenza fino a quello dell'effettivo pagamento.

**Ipoteca** - A garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del mutuo, viene concessa ipoteca, da parte del cliente o di un terzo, su immobili liberi da vincoli o pesi pregiudizievoli.

Verificandosi una diminuzione della capacità cauzionale degli immobili a causa del generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per qualsiasi altra causa, può essere richiesto dalla banca lo scioglimento del contratto oppure, se del caso, una integrazione della garanzia ipotecaria, o altra idonea garanzia.

**Assicurazione** - Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo ipotecario, ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio, presso compagnia di gradimento della banca, per un valore non inferiore a quello di stima della banca medesima. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa.

Qualora si verifici taluno degli eventi coperti dall'assicurazione, il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono informarne la banca entro tre giorni. La banca ha diritto di intervenire negli atti di accertamento dei danni o di promuoverli, se li giudica di suo interesse, a spese del cliente.

Le somme che la compagnia di assicurazione è tenuta a versare alla banca in indennità di perdita o di deterioramento sono vincolate a garanzia di tutto quanto dovuto dal cliente in dipendenza del mutuo.

Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono pagare i premi di assicurazione e comprovare, senza indugio, detto pagamento. In difetto di ciò, la banca può provvedere direttamente con diritto di rivalsa nei confronti dei debitori per capitale, interessi e spese. Inoltre, qualora la banca non si ritenga adeguatamente garantita dalla società assicuratrice, richiama al cliente di sostituirla ed egli non ottempererà all'invito, essa può provvedervi direttamente in nome proprio e a spese del cliente. Lo scioglimento del contratto di assicurazione e l'impossibilità per qualsiasi causa di stipularlo con altra compagnia di gradimento della banca comportano il diritto di questa di sciogliere il contratto di mutuo ipotecario e di richiedere l'immediato rimborso di quanto dovuto senza bisogno di formalità.

**Accollo** - Entro 15 giorni dalla data dell'Atto, la Parte finanziata deve comunicare alla Banca, con lettera raccomandata l'avvenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo. Alla comunicazione va unita una copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. Senza questa lettera, l'invio degli avvisi di pagamento ed il rilascio della quietanza potranno essere fatti solo all'intestatario del mutuo. (Accollo: accordo con il quale una persona si obbliga a pagare il debito di un'altra persona).

In ogni caso, la Banca ha la facoltà di aderire all'accollo che le è stato comunicato (art. 1273, primo comma codice civile).

L'accollo produce liberazione della originaria Parte finanziata solo se la Banca rilascia specifica dichiarazione scritta (art. 1273, secondo comma codice civile).

L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione al soggetto che si è accollato il mutuo costituisce liberazione del debitore originario solo se la Banca ha rilasciato specifica dichiarazione scritta (art. 1279, terzo comma codice civile).

**Rimborso parziale o estinzione anticipata** - Previa richiesta scritta alla banca, il cliente nonché i suoi eventuali eredi o aventi causa possono rimborsare parzialmente o estinguere anticipatamente il mutuo ipotecario; in questo secondo caso, essi corrispondono alla banca una commissione calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto. I contratti di mutuo stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sono regolate dalla Legge del 2 aprile 2007 n. 40, quindi esenti da qualsiasi penale e/o commissione. Per l'estinzione dei mutui di cui sopra in essere alla predetta data, la determinazione della commissione è fissata nella misura massima prevista dall'accordo tra ABI e Associazioni dei Consumatori.

Nel caso di rimborso parziale, è in esclusiva facoltà della banca acconsentire alla riduzione dell'ipoteca; i rimborsi parziali del mutuo ipotecario hanno per effetto di diminuire l'importo delle rate successive, rimanendo fermo il numero di esse originariamente pattuito.

**Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine** - In determinate ipotesi (ad es. inadempimento delle formalità ipotecarie nei termini previsti), la banca ha la facoltà di sciogliere il contratto e, conseguentemente, di pretendere l'immediato pagamento di quanto dovuto, senza necessità di alcuna formalità.

**Suddivisione del mutuo e frazionamento dell'ipoteca - alienazione** - Il cliente o i terzi acquirenti del bene ipotecato possono richiedere alla banca la suddivisione del mutuo ipotecario in quote con correlativo frazionamento dell'ipoteca. Tuttavia, ogni alienazione del bene o di parti di esso e così pure ogni costituzione di diritti reali di godimento sull'immobile ipotecato o su porzioni di esso devono essere accompagnati dall'accollo della relativa quota di mutuo a carico dei terzi acquirenti; in caso contrario, la banca - che è comunque libera di non aderire all'accollo - può sciogliere il

contratto e pretendere il rimborso dell'intero debito residuo in linea capitale ovvero della residua somma mutuata dovuta in conseguenza della suddivisione del mutuo in quote, oltre alle eventuali rate scadute ed agli eventuali interessi di mora dovuti.

**Surroga** - Il cliente può richiedere la surrogazione ai sensi della Legge n. 40/2007 e della Legge finanziaria del 2008 art. 8 (Legge 24 dicembre 2007 n. 244).

Tale surrogazione comporta il trasferimento del mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la Banca subentrante, senza penali o oneri di qualsiasi natura. Non possono essere applicate al cliente mutuatario spese o commissioni per il nuovo finanziamento, l'istruttoria e gli accertamenti catastali.

Tali operazioni possono svolgersi anche secondo la procedura elettronica di trasferibilità dei dati del mutuo. Tale procedura consente al cliente di rivolgersi direttamente alla nuova banca che, attraverso sistemi informativi elettronici, acquisisce dalla banca originaria i dati relativi al mutuo in essere, come l'ammontare del debito residuo ed è stabilito un termine per la trasmissione dei dati alla banca subentrante; nessun costo deve essere applicato al cliente.

Qualora l'operazione di surrogazione verrà perfezionata mediante atto pubblico, le spese notarili saranno a carico del cliente secondo il tariffario minimo elaborato dal Consiglio notarile di Ancona che viene allegato al presente foglio informativo. Resta comunque salva la facoltà delle parti di rinegoziare, senza spese, le condizioni del mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata.

**Trasferibilità dei dati del mutuo attraverso lo scambio di messaggi/flussi interbancari** - La procedura di portabilità del mutuo si avvale della procedura di trasferibilità dei dati del mutuo attraverso lo scambio di specifici messaggi/flussi interbancari.

Le fasi rilevanti del processo interbancario di trasferimento sono essenzialmente due:

1 - la banca subentrante, sulla base di specifica richiesta del proprio cliente correntista, invia alla banca originaria (cioè la banca che ha in essere il finanziamento da estinguere con le somme concesse a mutuo dalla banca subentrante) una richiesta di informazioni riguardanti l'ammontare del debito residuo del cliente;

2 - la banca originaria invia alla banca subentrante una serie di informazioni relative alla posizione attiva richiesta ovvero risponde con un diniego qualora fossero presenti motivazioni tecniche.

La banca subentrante, sulla base delle informazioni ricevute effettua le proprie valutazioni ed eventualmente procede al perfezionamento dell'operazione di portabilità mediante stipula del contratto di mutuo e richiede l'annotazione del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria in conseguenza della stipula del nuovo contratto di mutuo.

Per la descrizione di dettaglio del processo di trasferimento, delle eventuali risposte di storno e di rifiuto previste, si fa rinvio alla vigente normativa interbancaria nella quale sono disciplinati gli obblighi, e le relative penalizzazioni, facenti capo alla banca originaria ed alla banca subentrante ai fini del corretto completamento del processo.

**Rapporti contestati** - Ciascuna Parte finanziata titolare del finanziamento opera separatamente, con piena liberazione della Banca anche nei confronti dell'altra Parte.

**Cessione del credito e delegazioni di pagamento** - La Banca può sempre cedere a terzi il credito che deriva dal finanziamento, con le eventuali garanzie e privilegi; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'art. 1264 codice civile.

Con il consenso della Banca, la Parte finanziata può fare cessioni o delegazioni del ricavato del finanziamento e delle somme depositate presso la Banca in conseguenza dello stesso.

**Autorizzazione permanente da addebito in conto corrente bancario** - La Parte finanziata, con la sottoscrizione dell' "Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca", autorizza la Banca ad attivare il Servizio mediante autorizzazione permanente di addebito sul conto indicato nella Richiesta di finanziamento e/o sui conti successivamente comunicati, anche tramite tecniche di comunicazione a distanza. Sulla base di tale autorizzazione la Banca attiva la procedura al fine di verificare presso la banca domiciliataria del conto gli estremi identificativi di tale conto (ABI, CAB, numero ed intestazione del conto corrente) e consentire l'addebito sul predetto conto di tutti gli ordini d'incasso elettronici inviati dalla CRA, contrassegnati con il Codice Azienda di quest'ultima, inerenti al presente rapporto di finanziamento, impartiti dal Cliente tramite tecniche di comunicazione a distanza. Tali ordini saranno eseguiti alla data e con la valuta comunicata dal cliente e a condizione che sul conto vi siano disponibilità sufficienti.

La Parte finanziata ha facoltà di opporsi all'addebito entro 5 giorni lavorativi dalla data dallo stesso indicata per l'addebito ai sensi del precedente comma.

La Parte finanziata ha inoltre facoltà di recedere in ogni momento dall'autorizzazione permanente di addebito in conto corrente dandone comunicazione scritta alla banca domiciliataria. Il cliente prende atto che al Servizio sono applicabili le condizioni economiche e normative tempo per tempo vigenti del contratto di conto corrente stipulato con la banca domiciliataria del conto.

**Fidejussioni** - La Banca non è tenuta ad agire nei confronti del debitore o del fideiussore nei termini previsti dall'art. 1957 cc. ed i diritti derivanti alla stessa dalla fideiussione restano integri fino alla totale estinzione del debito.

**Reclami** - Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la banca, il cliente può presentare reclami all'Ufficio reclami della banca e, ove ne ricorrano i presupposti, all'Ombudsman bancario.

**Foro competente** - Per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del contratto, il foro competente è determinato nel contratto medesimo ed è generalmente quello nella cui giurisdizione è ubicata la sede centrale della banca o la dipendenza-filiale della banca stessa presso la quale è intrattenuto il rapporto.

Laddove il cliente contragga il mutuo in qualità di *consumatore* il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

**Modifica delle condizioni economiche** - La banca ha la facoltà di modificare unilateralmente in senso sfavorevole al cliente i punti di maggiorazione e ogni altro prezzo e condizione economica che regolano il contratto, rispettando le disposizioni relative alla trasparenza.

#### Legenda

Nel presente foglio informativo, i termini di seguito elencati hanno i significati rispettivamente indicati.

**Ammortamento:** è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.

**Preammortamento:** è il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.

**Piano di ammortamento:** è il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.

**Rata:** pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

**Interesse di mora:** rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.

(in caso di tasso indicizzato) **Parametro di indicizzazione:** rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

Camerano, 25/05/2009

**Terzo datore di ipoteca:** soggetto diverso dal cliente che consente all'iscrizione dell'ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.

**Spese di istruttoria:** spese per le indagini e l'analisi espletate dalla banca volte a determinare la capacità di indebitamento del cliente e la forma di finanziamento più opportuna.

**Informazione precontrattuale:** copia del testo contrattuale che il cliente può richiedere alla banca prima della conclusione del contratto; non impegna la banca e il cliente alla stipula del contratto medesimo.

**Comunicazione periodica:** comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno; dà informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate.

**Indicatore sintetico di costo (ISC)** : è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Cassa Rurale ed Artigiana "S. Giuseppe"  
Credito Cooperativo Camerano (An) s.coop.