



**Foglio Informativo relativo  
al FINANZIAMENTO FONDIARIO MEDIANTE APERTURA DI CREDITO**

Foglio informativo n. 36

Data ultimo  
aggiornamento: 01/07/2009

Versione: 004

**Sezione I – Informazioni sulla banca**

**Cassa Rurale ed Artigiana S. Giuseppe Credito Cooperativo Camerano – S.C.**

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

e-mail: [banca@camerano.bcc.it](mailto:banca@camerano.bcc.it)

Codice ABI: 08973

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

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

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

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**

Il finanziamento fondiario mediante apertura di credito è una operazione di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino 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.

In virtù della operazione in parola la banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di utilizzo fino ad un importo concordato.

Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concessogli e può, con successivi versamenti, nonché bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità della linea di credito.

Il finanziamento fondiario mediante apertura di credito consente al cliente di godere di onorari notariali ridotti alla metà; la durata medio-lunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.

In caso di estinzione anticipata del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

**Principali rischi (generici e specifici)**

Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche applicate al rapporto, ove contrattualmente previsto.

Variabilità del tasso di cambio qualora il conto corrente sia in valuta estera (ad es., dollari USA o yen giapponesi).

Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche

La Banca, nel rispetto della normativa in materia di comunicazioni alla clientela, si riserva di variare le condizioni economiche (*tasso di interesse, spese e commissioni*) applicate al rapporto di conto corrente.

Variabilità del tasso di cambio (Rischio di cambio)

Il rischio di cambio è legato a variazioni dei prezzi della valuta estera (qualsiasi valuta diversa dall'euro) nella quale si detiene una qualsiasi attività (es. c/c in valuta); è dato dalla variazione del rapporto di cambio che si può verificare tra due (o più) valute in un determinato periodo. Il rischio di cambio può comportare una perdita su cambi (se la variazione è negativa) o un utile su cambi (se la variazione è positiva).

Per i c/c in valuta estera il controllore, espresso in euro, subirà variazioni in funzione dell'andamento del tasso di cambio Euro/Valuta.

Utilizzo fraudolento di strumenti di pagamento

In caso di smarrimento o furto di strumenti di pagamento quali il libretto degli assegni o le carte di debito e credito, il titolare del conto è tenuto a farne tempestiva denuncia scritta alle Autorità di Ps ed alla Filiale. Ciò non esclude che nelle more possano essere poste in atto fraudolentemente operazioni apparentemente disposte dal titolare del conto. Pertanto va osservata la massima cura nella conservazione e nella custodia del libretto degli assegni e delle carte di debito/credito e dei relativi codici personali –PIN– (vedi Fogli Informativi relativi).

Rischio di controparte

Nel caso in cui la Banca non sia in grado di onorare i propri obblighi relativamente al rimborso delle somme depositate in conto corrente o al pagamento degli interessi, il saldo del conto è tutelato dal "Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi" fino ad un ammontare massimo, per ciascun conto, di 103.291,38

Euro Indisponibilità delle somme .Gli assegni e gli altri titoli similari sono accrediti con la clausola "Salvo Buon fine" che determina:

- L'indisponibilità delle somme versate prima della maturazione della disponibilità espressamente indicata nella tabella

- Il rischio di insolvenza o il mancato pagamento dei debitori ed il conseguente riaddebito delle somme versate con la maggiorazione delle spese previste per gli insoluti

Rischio smarrimento assegni ed altri titoli di credito

Gli assegni e ogni altro titolo di credito viaggiano con rischio a carico del cedente. Pertanto in caso di smarrimento, furto o distruzioni degli stessi prima che pervengano al debitore la Banca procederà al riaddebito degli stessi. Successivamente tali titoli potranno essere riaccreditati mediante il rilascio di apposita lettera di manleva da parte del debitore.

Rischio valute addebito e accreditato

Gli addebiti e gli accrediti vengono registrati con data valuta. La "data valuta" determina unicamente il decorrere degli interessi sulle somme accreditate o addebitate. Pertanto il conteggio degli interessi può dar luogo al calcolo di interessi debitori su saldi negativi generati

per utilizzi immediati di somme accreditate con valute postergate rispetto alla data contabile o per addebiti registrati con valute antergate.

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.

Il finanziamento fondiario consente al cliente di godere di onorari notariali 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 centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

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

Tasso di interesse debitore annuo massimo:

- per utilizzi nei limiti del fido concesso

soci 10,500% - non soci 11,250%

-per utilizzi oltre i limiti del fido concesso, anche per valuta

soci 12,000% - non soci 12,000%

Commissione di massimo scoperto:

non oltre 0,250%

Periodicità di capitalizzazione degli interessi:	liquidati con periodicità non inferiore al trimestre, e comunque all'atto dell'estinzione del rapporto, e portati in conto con valuta data di regolamento. Gli interessi creditorî per il cliente verranno liquidati secondo i criteri e con la periodicità con cui vengono liquidati gli interessi debitori. La chiusura contabile periodica coincide con la fine dell'intervallo di tempo considerato, per cui se, ad esempio, viene stabilita la periodicità trimestrale, la liquidazione avviene in coincidenza con la fine di marzo, giugno, settembre e dicembre di ciascun anno.
Modalità di calcolo degli interessi:	totale dei numeri dare del periodo moltiplicato per il tasso di interesse, dividendo il risultato per 365 (divisore dell'anno civile). a carico del cliente
Imposte e tasse presenti e future: - per istruttoria iniziale e revisione periodica del fido	€ 80,00 per fidi fino a € 25.000 € 150,00 per fidi da € 25.000 e fino a € 85.000 € 200,00 per fidi oltre € 85.000,00 € 350,00 per pratiche di particolare complessità
- per perizia valore immobile o opera da erigere	A carico del richiedente, da corrispondere direttamente al tecnico di fiducia della Cassa.
- polizza scoppio, incendio e simili sull'immobile	A carico del cliente
- per rimborso imposta sostitutiva ex art. 15 e segg. D.pr. 601/73	0,25% importo erogato
- per rimborso imposta sostitutiva (acquisto, costruzione, ristrutturazione della seconda o ulteriore abitazione)	2,00% importo erogato
- per il rilascio della certificazione interessi passivi per ricerca, riproduzione e risistemazione	€ 50,00 € 10,00 per ciascun documento
documentazione richiesta in copia	zero
Spese per invio trasparenza:	Per ogni documento max € 5,00
Spese per comunicazioni ex art. 119 co. 4 T.U.B.	€ 1,50
Spese per invio estratto conto:	€ 10,00
- per chiusura conto: per ogni liquidazione	Nella misura di legge, attualmente pari allo 0,25% da calcolarsi un tantum, sull'importo nominale del finanziamento.
- imposta sostitutiva ex art. 15 e 16 DPR 601/73	max € 15,00
- per rimborso spese informativa precontrattuale (bozza contratto, se richiesta):	€ 5,00
- per comunicazioni a mezzo posta (oltre rimborso spese postali):	esente
- Per scioglimento del rapporto:	A carico del richiedente, da corrispondere direttamente al professionista incaricato in base all'entità dell'importo richiesto.
- spese notarili (eventuali):	Da corrispondere direttamente alla compagnia assicuratrice in base all'importo assicurato
- Assicurazione dell'immobile:	€ 100,00 esclusi oneri notarili
- Spese per cancellazione di ipoteca (antecedente Decreto Bersani luglio 2007)	
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 di assegni bancari, estratti di conto, effetti, ecc. (oltre ad eventuali spese per ricerche di archivio)	€ 7,00 + eventuali spese
spese per certificazione rapporti ad uso successione	€ 15,00 (più spese vive)
spese per certificazione interessi attivi e passivi	€ 10,00
spese per lettere di referenze	€ 25,00
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 deceduti, richieste ad uso successione (oltre a spese notarili)	€ 15,00
spese per ammortamento titoli di credito	€ 25,00 (oltre spese vive)
spese per visura ipotecata	€ 5,00 (oltre costi sostenuti)
spese per esame protesti	€ 10,00 per ogni nominativo
spese per invio solleciti di pagamento	€ 5,00

Per le informazioni circa la decorrenza delle valute sui versamenti e sui prelievi, nonché le altre spese e commissioni connesse al rapporto di conto corrente e ai servizi accessori, si rinvia a quanto indicato nei fogli informativi relativi al contratto di conto corrente e al servizio di incasso.

#### 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:** appena dopo l'iscrizione della garanzia ipotecaria e della produzione della polizza assicurativa per danni che dovessero subire gli immobili ipotecati.

**Ipoteca:** a garanzia del totale pagamento di quanto dovuto alla banca in dipendenza del finanziamento fondiario mediante apertura di credito, viene concessa ipoteca, dal correntista o da un terzo (datore di ipoteca), su immobili liberi da vincoli o pesi pregiudizievole. Qualora il correntista intenda chiedere una riduzione del finanziamento, lo stesso potrà ottenere la riduzione proporzionale dell'ipoteca a condizione che abbia estinto almeno la quinta parte dell'originario credito concesso.

**Assicurazione:** per tutta la durata del contratto l'immobile concesso in garanzia deve essere assicurato - 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. Il pagamento del premio assicurativo è a carico del correntista o del terzo datore di ipoteca.

**Valore dei beni ipotecati:** verificandosi una diminuzione del valore degli immobili ipotecati 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.

**Estinzione anticipata:** clausola risolutiva espressa: in determinate ipotesi (ad es.: alterazione della condizione giuridica degli immobili ipotecati; scoperta di vincoli sugli immobili ipotecati; inadempimento delle formalità ipotecarie nei termini previsti) la banca può sciogliere immediatamente il contratto e, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

**Modifica delle condizioni economiche:** facoltà della banca di modificare unilateralmente in senso sfavorevole al cliente il tasso, nonché ogni altro prezzo e condizione economica praticate, fermo l'obbligo di comunicare tali variazioni ai sensi della normativa vigente e il diritto del cliente di recedere dal contratto senza penalità, ottenendo, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

**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.

**Recesso:** trattandosi di rapporto a tempo indeterminato, la banca e il cliente hanno facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di un giorno, ferma la validità delle operazioni in corso. In presenza di giusta causa il preavviso non è dovuto.

Si stabilisce l'inefficacia delle variazioni contrattuali per le quali non siano state rispettate le previsioni dell'art. 118 del TUB (comunicazione scritta, preavviso minimo di 30 giorni, 60 giorni per recedere dal contratto, ecc.), se sfavorevoli per il cliente; La facoltà di recedere dal contratto senza penalità e senza spese di chiusura nei contratti di durata.

**Foro competente di eventuali controversie:** quello che ricade nella giurisdizione in cui si trova la sede della banca. Laddove il cliente contraiga il contratto in qualità di consumatore, il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

#### Legenda

**Tasso di interesse annuo debitore:** corrispettivo riconosciuto alla banca dal cliente per l'utilizzo dei mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla banca stessa

**Tasso di interesse di mora:** ammontare del risarcimento dovuto alla banca nel caso di ritardo nell'adempimento dell'obbligazione di restituzione delle somme da parte del cliente.

**Commissione di massimo scoperto:** commissione percentuale applicata dalla banca, nel periodo assunto come termine per la capitalizzazione degli interessi sui saldi debitori, sul minore tra il fido ed utilizzo del fido e che sussista un'esposizione debitoria per almeno 30 giorni.

**Periodicità di capitalizzazione:** periodicità con la quale gli interessi vengono conteggiati e addebitati in conto, producendo ulteriori interessi.

**Istruttoria:** analisi da parte della banca ai fini della decisione sulla richiesta di concessione del finanziamento.

**Revisione periodica:** analisi da parte della banca ai fini della continuazione o meno del rapporto.

**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.

Camerano, 01/07/2009

Cassa Rurale ed Artigiana S. Giuseppe  
Credito Cooperativo Camerano - S.C.