

FOGLIO INFORMATIVO
relativo ai MUTUI destinati ad estinguere precedenti finanziamenti,
CON SURROGAZIONE NELLE GARANZIE
concesse a favore della Banca finanziatrice originaria

Sezione I – Informazioni sulla banca

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Monte Pruno di ROSCIGNO e di LAURINO Società Cooperativa
Iscr. Albo Società Cooperative a Mutualità Prevalente n. A159517
Sede legale in ROSCIGNO via IV Novembre – e.mail trasparenza@bccmontepruno.it -
Registro delle Imprese di Salerno n. 115469 – Partita IVA 00269570651 - Cod. ABI 08784-1 -
Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n.4673.0.0 e numero di codice
meccanografico 8784.1 - Capitale sociale euro 734.092 e riserve euro 16.853.252, come da
bilancio 2008 regolarmente approvato - Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del
Credito Cooperativo ed al Fondo di Garanzia dei portatori di titoli obbligazionari emessi da
banche appartenenti al Credito Cooperativo

Sezione II – Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

Disciplina, struttura e funzione economica della “portabilità del mutuo”

Il decreto - legge 31 gennaio 2007, n. 7 (convertito con modificazioni nella legge 2 aprile 2007, n. 40) ha introdotto la cosiddetta “**portabilità del mutuo**” (art. 8 del citato decreto legge).

La fattispecie richiamata dall'art. 8 è quella della surrogazione per volontà del debitore (art. 1202 cod. civ.). Tale norma , ai fini dell'efficacia della surrogazione , richiede:

- che il mutuo del nuovo finanziatore e la quietanza del precedente finanziatore risultino da atto avente data certa;
- che nell'atto del nuovo mutuo sia specificatamente indicata la finalità di estinzione del precedente finanziamento,
- che nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la **provenienza della somma** impiegata nel pagamento. Su richiesta del debitore, il creditore non può rifiutarsi di inserire nella quietanza tale dichiarazione.

In sostanza, si tratta di un'operazione che permette di ottenere da una **diversa banca** – a condizione, ovviamente, che questa vi acconsenta – un mutuo al fine di estinguere il finanziamento precedentemente ottenuto dalla **banca finanziatrice originaria**.

Il finanziamento originario può avere anche una forma tecnica diversa dal mutuo (ad esempio: apertura di credito o altri contratti di finanziamento), mentre il nuovo deve essere necessariamente un mutuo.

Il mutuatario può ottenere dalla nuova banca condizioni migliorative per quanto riguarda, per esempio, tassi di interesse e durata. L'unico vincolo è che il **nuovo mutuo non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario**.

Il mutuatario non sostiene spese o commissione per l'istruttoria e gli accertamenti catastali.

Per l'estinzione anticipata del precedente finanziamento, nell'ambito dell'operazione di portabilità, non è dovuta la corresponsione di alcun compenso.

Non è, altresì, necessario iscrivere una nuova ipoteca in quanto scopo della surrogazione è di permettere l'utilizzo delle garanzie che assistevano il finanziamento originario a servizio del nuovo mutuo; si "stacca" l'ipoteca dal primo finanziamento, che viene estinto, per "attaccarla" al nuovo mutuo.

L'art. 1202 cod. civ. non richiede il consenso della banca finanziatrice originaria per il perfezionamento dell'operazione. Quest'ultima non può, però, opporsi all'operazione rifiutando di ricevere il pagamento, essendo anzi obbligata a rilasciare una quietanza.

In estrema sintesi, la struttura dell'operazione si articola nel seguente modo:

1. si stipula un **nuovo mutuo** con una nuova banca;
2. si qualifica espressamente il nuovo mutuo come finalizzato (cosiddetto "mutuo di scopo") a procurare la provvista per estinguere il finanziamento originario;
3. si utilizza il ricavato del nuovo mutuo estinguere il finanziamento originario;
4. all'atto dell'estinzione del precedente finanziamento il debitore dichiara alla banca originaria che, per effettuare l'estinzione, si utilizza denaro proveniente da un nuovo mutuo;
5. si ottiene dalla precedente banca una **quietanza** di estinzione del primo finanziamento. Nella quietanza si dà atto della dichiarazione del debitore di essersi procurato mediante un nuovo mutuo la disponibilità finanziaria necessaria per estinguere il primo finanziamento;
6. si stipula l'**atto di surrogazione**, con il quale il debitore dichiara di sostituire la nuova banca alla precedente nelle garanzie (specialmente l'ipoteca, ma anche una eventuale fideiussione) che assistevano il finanziamento originario.

L'ABI, con riguardo a tale operazione, ha definito di recente una **procedura di colloquio interbancaria** ispirata a criteri di riduzione di tempi e di costi. Tale procedura consente al cliente di rivolgersi direttamente alla nuova banca che, attraverso sistemi informativi elettronici, acquisisce da quella originaria i dati relativi al mutuo in essere (ad es., ammontare del debito residuo). Per il buon funzionamento della procedura, è stabilito un termine per la trasmissione dei dati alla banca subentrante. Nessun costo viene applicato al cliente.

La nuova banca, per concedere il nuovo finanziamento, può ricorrere al modello del **mutuo fondiario** o a quello del **mutuo ipotecario**.

In particolare, il **mutuo fondiario** è un finanziamento 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 (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

Il **mutuo ipotecario**, invece, è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, non necessariamente di primo grado, su immobili.

Per entrambe le tipologie di mutuo il rimborso avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e di interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

Principali rischi (generici e specifici)

L'operazione di portabilità non presenta alcun rischio per il mutuatario salvo quanto di seguito precisato con riferimento al contratto di mutuo.

Per quanto riguarda i mutui a tasso variabile: modifica dei tassi di interesse in dipendenza dell'eventuale variazione del parametro di riferimento.

Per tutte le tipologie di mutuo: possibilità che la banca modifichi – ove contrattualmente previsto e comunque in presenza di un giustificato motivo – le condizioni applicate al rapporto in senso sfavorevole al cliente

LA SCRIVENTE BANCA NON PONE IN ESSERE OPERAZIONI DI PORTABILITA' IN QUALITA' DI NUOVA BANCA

Legenda

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.

Anno civile: periodo temporale preso a base per il calcolo degli interessi e coincidente con la durata dell'anno solare (365 giorni)

Anno commerciale: periodo temporale preso a base per il calcolo degli interessi pari a 360 giorni.

Banca finanziatrice originaria: è la banca che subisce l'operazione di portabilità del mutuo.

Comunicazione periodica: ex. Art. 119 d. lgs. 385/93, è la 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.

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

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

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

ISC: è un indicatore sintetico del costo annuo del finanziamento, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Nuova banca: è la banca che, al fine di estinguere un precedente finanziamento, concede il nuovo mutuo surrogandosi nelle garanzie accessorie al finanziamento originario.

Parametro di indicizzazione: rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

Piano di ammortamento: è il piano del rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate. Vedi anche voce "*Ammortamento*".

Portabilità del mutuo: si tratta di un'operazione che permette di ottenere da un'altra banca un mutuo al fine di estinguere il finanziamento precedentemente ottenuto da un altro istituto di credito.

Preammortamento: è il periodo di tempo decorrente dalla data di erogazione del finanziamento normalmente di breve durata e dovuto a mere ragioni tecniche, durante il quale il cliente paga solo interessi, mentre il regolare rimborso del capitale inizia con l'ammortamento.

Surrogazione: è l'operazione (atto di surroga) attraverso la quale il debitore dichiara di sostituire la nuova banca alla vecchia banca nelle garanzie che assistevano il finanziamento originario.

Tasso annuo effettivo globale MEDIO: è la media aritmetica dei tassi globali, comprensivi di commissioni, spese e remunerazioni a qualsiasi titolo connesse col finanziamento, praticati dal complesso delle banche e degli intermediari finanziari per operazioni della stessa natura. La rilevazione viene effettuata trimestralmente dalle Autorità Creditizie per ciascuna categoria omogenea di operazioni di credito e per classi di importo: i tassi medi rilevati, corretti in relazione alla variazione del valore medio dei tassi BCE, vengono pubblicizzati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Aumentando questi tassi della metà, si ottiene il limite oltre il quale gli interessi sono da considerarsi usurari.

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

Tasso indicizzato: è il tasso di interesse il cui valore varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione.