



## FOGLIO INFORMATIVO relativo ai MUTUI IPOTECARI/FONDIARI

### 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](mailto: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

#### Struttura e funzione economica

Il mutuo ipotecario è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca su immobili. Il rimborso avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

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

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

#### Principali rischi (generici e specifici)

Possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche applicate al rapporto, ove contrattualmente previsto.

Impossibilità di beneficiare delle eventuali variazioni, verificatesi nell'ambito del mercato bancario, dei tassi al ribasso qualora il prestito non sia a tasso indicizzato.

Possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutuo a tasso indicizzato, in aumento rispetto al tasso iniziale.

Variabilità del tasso di cambio, qualora il mutuo sia espresso in valuta estera (p. es.: dollari USA; yen giapponesi; etc.)

### Sezione III – Condizioni economiche dell'operazione

Tasso di interesse annuo **massimo**: EURIBOR 6 MESI – MEDIA 365 – media mese precedente - aumentato di uno SPREAD di punti 3 (tre).

**EURIBOR 6 MESI – MEDIA 365 – media mese precedente**: attualmente 1,063 (media mese

di settembre 2009), decorrenza 01/10/2009 – **FONTE:** valore pubblicato su “Il Sole 24 Ore”.

Tasso annuo massimo per interessi di mora: + 2 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora

Modalità di calcolo degli interessi: formula matematica i cui elementi sono rappresentati dall'ammontare del capitale mutuato, dal tempo di durata del rimborso secondo l'anno civile e dalla misura del tasso di interesse.

**IMPORTI MASSIMI DI SPESE E COMMISSIONI**

- per istruttoria:

**persone fisiche** 0,50% del fido  
 minimo € 25,00 massimo € 250,00

**persone giuridiche** 1,00% del fido  
 minimo € 100,00 massimo € 500,00

per perizia valore immobile:

**immobili residenziali** 0,50% del valore nominale erogato  
 minimo € 350,00 massimo € 1.000,00

**immobili non residenziali** 1,00% del valore nominale erogato  
 minimo € 500,00 massimo € 1.500,00

- rimborso delle imposte di registro e di bollo nella misura tempo per tempo legislativamente prevista, oppure, in caso di durata superiore ai 18 mesi, rimborso dell'imposta sostitutiva ex art. 15 dpr 601/73 (attualmente: 2,00% per acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze diverso dalla cosiddetta prima casa di abitazione - 0,25% dell'importo erogato per altre finalità)

- rimborso spese per consegna informativa precontrattuale: € 2,00

- per incasso rata: € 1,55

- per rilascio certificazione interessi passivi: zero

- Commissione per estinzione anticipata: 1,00% calcolato sul debito residuo

- per comunicazioni periodiche ex art. 118 e 119 d. lgs. 385/93,  
 oltre rimborso spese postali € 2,80

ISC (indicatore sintetico di costo), in caso di interesse indicizzato: 7,59%, calcolato su capitale figurativo di € 10.000,00, per la durata del finanziamento di anni 3, con rata mensile, tasso nominale di partenza 7,00%, spese di incasso rata € 1,55, spese per istruttoria € 50,00.

Per il calcolo degli interessi si fa riferimento all'anno civile

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

*Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate:* appena dopo l'iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni relativa agli immobili ipotecati.

*Rimborso:* rateale, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato.

*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.

*Assicurazione:* per tutta la durata del mutuo ipotecario l'immobile concesso in garanzia deve essere assicurato - contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio e 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 cliente.

*Rimborso parziale o estinzione anticipata:* pagamento alla banca una commissione calcolata sul capitale anticipatamente rimborsato.

*Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine:* in determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; alterazione della condizione giuridica degli immobili ipotecati; scoperta di vincoli sugli immobili ipotecati), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

*Modifica delle condizioni economiche:* facoltà della banca di modificare unilateralmente in senso sfavorevole al cliente il tasso (i punti di maggiorazione per quelli indicizzati), 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.

*Reclami:* per eventuali contestazioni, il cliente può rivolgersi all'Ufficio reclami della Banca e, ove ne ricorrano i presupposti, all'Ombudsman bancario.

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

#### *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.

*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.

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

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

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

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

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

*Informativa 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.

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

Data, ottobre 2009