

FOGLIO INFORMATIVO relativo al contratto di **APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA**

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

Struttura e funzione economica

Con questa operazione la banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di utilizzo fino ad un importo concordato.

Il rimborso delle somme erogate viene garantito dalla concessione di ipoteca su immobili. In taluni casi, a quest'ultima può aggiungersi altra garanzia (pegno; fideiussione; ecc.).

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

Nel caso sia contrattualmente stabilita la durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi), il cliente beneficia di un regime fiscale agevolato.

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).

Sezione III - Condizioni economiche dell'operazione

Tasso di interesse debitore annuo massimo

- per utilizzi nei limiti del fido concesso
 media mese precedente

5,50 + EURIBOR 3 mesi – MEDIA 365 –

- per utilizzi oltre i limiti del fido concesso, anche per valuta 1 (uno) punto percentuale in più rispetto al tasso in vigore nel periodo per utilizzo entro il fido

EURIBOR 3 MESI – MEDIA 365 – media mese precedente: attualmente 0,789 (media mese di settembre 2009), decorrenza 01/10/2009 – **FONTE:** valore pubblicato su “Il Sole 24 Ore”.

- Commissione di massimo scoperto:

non oltre 0,750%

La commissione di massimo scoperto si applica ad ogni chiusura contabile, a condizione che l'utilizzo dell'affidamento abbia fatto registrare un saldo a debito per valuta per almeno trenta giorni consecutivi

e si calcola sull'esposizione massima, comunque non superiore all'ammontare dell'affidamento concesso, verificatasi nel periodo di liquidazione.

Qualora nel periodo di liquidazione il saldo risulti a debito per periodi intermittenti, di cui alcuni di durata inferiore a 30 giorni ed altri di durata pari o superiore a 30 giorni, la commissione si applica sul saldo debitore massimo registrato in un periodo di almeno 30 giorni consecutivi, anche se il saldo preso per base è inferiore al saldo debitore massimo registrato in un altro periodo di durata inferiore a 30 giorni.

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 creditori per il cliente vengono liquidati secondo i criteri e con la periodicità riportati nel foglio informativo riguardante i conti correnti. Nell'ambito di ogni singolo rapporto contrattuale viene applicata la stessa periodicità nel conteggio degli interessi debitori e creditori.

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).

Imposte e tasse e spese atto notarile: a carico del cliente

Importi massimi di spese e commissioni

- per istruttoria iniziale

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 o opera da erigere

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

- per rimborso spese informativa precontrattuale

(bozza contratto, se richiesta)

€ 2,00

- per rinnovo e/o revisione periodica (annuale) del fido

€ 100,00

- per rilascio certificazione interessi passivi

gratis

- per rimborso imposta sostitutiva art. 15 dpr 601/73

(in caso di scadenza a tempo determinato oltre i 18 mesi)

attualmente, 025% importo erogato

- per comunicazioni (comprese quelle periodiche

ex art. 119 d. lgs. 385/93), oltre rimborso spese postali

€ 2,80

- di chiusura del conto (per ogni liquidazione)

€ 10,00

- compenso per estinzione anticipata

1,00% calcolato sul capitale
anticipatamente corrisposto

Per le informazioni circa la decorrenza delle valute sui versamenti e sui prelevamenti, 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 con il cliente

Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate: appena dopo l'iscrizione della garanzia ipotecaria, purché venga accertata l'inesistenza di qualsiasi gravame o vincolo comunque pregiudizievole per la stessa ipoteca, sia appurato che non esistono procedure fallimentari a carico del cliente né dell'eventuale terzo datore di ipoteca e, ove previsto, sia prodotta la polizza assicurativa per danni che dovessero subire gli immobili ipotecati.

Ipoteca: a garanzia del totale pagamento di quanto dovuto alla banca in dipendenza dell'apertura di credito, viene concessa ipoteca, dal correntista o da un terzo (datore di ipoteca), su immobili liberi da vincoli o pesi pregiudizievoli.

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.

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 e spese di scioglimento, ottenendo, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Estinzione anticipata: il correntista può estinguere anticipatamente l'apertura di credito versando alla banca un compenso calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

Contratto a tempo determinato: il cliente è tenuto ad eseguire alla scadenza il pagamento di tutto quanto dovuto, anche senza un'espressa richiesta della banca. 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 dovutole. La banca, inoltre, può porre fine al contratto, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, se il cliente diviene insolvente o diminuisce le garanzie date ovvero viene a trovarsi in condizioni che - incidendo sulla sua situazione patrimoniale, finanziaria, legale o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca, per il cui il pagamento viene concesso, in tal caso, un preavviso di dieci giorni.

Contratto a tempo indeterminato: la banca, oltre a conservare il potere di risolvere il rapporto secondo quanto indicato nel punto precedente, ha la facoltà, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, di porre fine in qualsiasi momento, previo preavviso di dieci giorni, all'apertura di credito, nonché di ridurla o di sospenderla; in presenza di giusta causa o giustificato motivo, la banca può sciogliere il contratto anche senza preavviso. Il cliente può interrompere il rapporto con le stesse modalità. Dal momento dello scioglimento del contratto o della riduzione del credito concesso, il cliente è tenuto al pagamento di quanto dovuto.

Ulteriori conseguenze della cessazione del contratto: la comunicazione di scioglimento del contratto (recesso/risoluzione) ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo, anche a mezzo assegni, del credito concesso. Gli eventuali pagamenti allo scoperto che la banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza o dopo la comunicazione di recesso/risoluzione, non comportano ripristino dell'apertura di credito.

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. Foro competente di eventuali controversie: quello che ricade nella circoscrizione in cui si trova la sede della banca.

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

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: compenso per l'onere dell'intermediario di dover essere sempre in grado di fronteggiare una rapida espansione nell'utilizzo del credito. E' applicata ad ogni chiusura contabile sulla punta massima dell'esposizione, se il saldo a debito dura almeno 30 giorni consecutivi ed è stato concesso un fido al cliente.

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

Numeri dare: prodotto della formula "capitale moltiplicato giorni", dove il capitale è rappresentato dall'importo dovuto dal cliente in un determinato momento e i giorni consistono nel numero di giorni di calendario intercorrenti tra la data dell'operazione che ha originato l'importo dovuto e la data dell'operazione successiva o, in mancanza, quella di chiusura del periodo durante il quale gli interessi vengono conteggiati.

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.

Data, ottobre 2009