

**FOGLIO INFORMATIVO****FINANZIAMENTO FONDIARIO MEDIANTE APERTURA DI CREDITO****SEZIONE I – Informazioni sulla banca**

Banca di Caraglio, del Cuneese e della Riviera dei Fiori - Credito Cooperativo - S.c.r.l.

Sede Legale ed Amministrativa: Via Roma n. 130 12023 CARAGLIO (CN)

Sito web: <http://www.bancadicaraglio.it> – email: info@caraglio.bcc.it

Codice ABI: 08439-2 - Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 3181.5.0

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00245130042

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Capitale sociale e riserve al 31.12.2008 come approvati dall'assemblea ordinaria dei soci del 30.05.2009 per complessivi: capitale sociale euro 578.492,76 e riserve euro 69.857.376,71.

**Sezione II – Caratteristiche e rischi tipici  
STRUTTURA E FUNZIONE ECONOMICA**

Il finanziamento fondiario mediante apertura di credito è un'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 (cfr. anche il foglio relativo al conto corrente).

Il finanziamento fondiario mediante apertura di credito consente al cliente di godere di onorari notarili 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.

Gli affidamenti in conto corrente regolano secondo le norme che disciplinano l'apertura di credito.

**PRINCIPALI RISCHI (generici e specifici)**

Se l'affidamento in conto corrente è espresso in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, 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 all'utilizzo dell'affidamento.

**PORTABILITA' / SURROGA**

In ossequio a quanto previsto dall'art. 8 del d.l. n. 7/2007 (conv. Con mod. in l. 40/2007 e integr. Dalla l. 244/2007) il cliente può chiedere la **portabilità del mutuo**: in concreto, contrae un mutuo presso una banca (cd. "banca subentrante") per estinguere un precedente finanziamento in essere, ordinariamente, presso un'altra banca (cd. "banca originaria" o "banca passiva"), senza nuova iscrizione ipotecaria, ma "trasferendo" la garanzia reale (ed eventualmente personale) originaria a favore della banca subentrante attraverso il meccanismo della "surrogazione per volontà del debitore" di cui all'art. 1202 cod. civ..

Per effettuare la portabilità, in attesa dell'avvio della procedura di cui sotto, il cliente deve produrre alla banca subentrante la documentazione inerente il mutuo in essere, ivi compresa una stima di massima del debito residuo rilasciata dalla banca originaria, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per l'avvio dell'istruttoria.

Per dare attuazione alla portabilità è stata definita una procedura di collaborazione interbancaria volta a contribuire alla miglior realizzazione delle operazioni, improntata, in particolare, a criteri di massima riduzione dei tempi e degli adempimenti connessi. Tale procedura interviene nella fase esecutiva di un'operazione di portabilità e si articola in tre fasi che, per quanto di interesse del cliente, prevedono in sintesi:

- **l'avvio della procedura** con una richiesta scritta del cliente alla banca subentrante di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del proprio debito residuo, concordando anche una possibile data per la formalizzazione dell'operazione;
- la **comunicazione dalla banca originaria al cliente** – di norma entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione, tramite sistemi di colloquio elettronico interbancario, di apposita richiesta dalla banca subentrante – dell'importo del debito residuo con la conferma della data di formalizzazione dell'operazione;
- il **perfezionamento dell'operazione di portabilità** da parte della banca subentrante mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dalla banca originaria, contro pagamento di quanto ad essa dovuto, di apposita quietanza recante la dichiarazione del debitore (cliente) circa la provenienza della somma impiegata per il pagamento. La banca subentrante provvede a richiedere l'annotazione ai sensi dell'art. 2843 cod.civ.del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria già iscritta, in conseguenza della stipula del nuovo contratto di mutuo, annotazione per la quale occorre soddisfare i requisiti di forma richiesti dalla legge.

Anche in funzione di ciò, sono previste modalità alternative a seconda che vi sia la contestuale presenza dinanzi al Notaio della banca subentrante, della banca originaria e del cliente, oltre all'eventuale terzo garante (cd. Atto trilaterale) oppure unicamente della banca subentrante e del cliente (cd. Atto bilaterale).

Le operazioni di portabilità di cui sopra non prevedono oneri a carico del cliente; inoltre non comportano il venire meno dei benefici fiscali.

Quanto precede può interessare questa Banca – a seconda dei casi e per i rispettivi profili – sia in veste di banca subentrante (portabilità attiva) che in veste di banca originaria (portabilità passiva).

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

Tasso nominale annuo debitore entro fido:	11,50%
Tasso annuo di extra fido:	11,75%
Tasso effettivo globale medio: rilevato trimestralmente ai sensi della l. 108/1996 (cd. Legge sull'usura) con decreto del Ministero dell'Economia e della Finanze: categoria di operazione "Aperture di credito in conto corrente"; per i valori e per il periodo di applicazione si fa rinvio all'apposita tabella, a disposizione del pubblico ed esposta in filiale contenente la classificazione delle operazioni e la rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura Per il calcolo degli interessi si fa riferimento all'anno civile	
Commissione massimo scoperto:	0,750% in conformità all'art. 2bis del d.lgs 185/2008
Spese di istruttoria:	0,24% con minimo 70,00 €
Rimborso spese sollecito per rapporti aventi andamento anomalo:	50,00 €
Spese perizia:	300,00 €
Rimborso delle imposte di registro e di bollo	nella misura tempo per tempo legislativamente prevista
In caso di durata superiore ai 18 mesi rimborso dell'imposta sostitutiva ex art. 15 d.p.r. 601/73:	0,25% della somma messa a disposizione
Rimborso spese per consegna informazione precontrattuale:	10,00 €
Spese forfettarie annuali per invio comunicazioni periodiche ai sensi dell'art. 119 d.lgs 385/93:	10,00 € max per singolo rapporto
Rimborso spese produzione documento di sintesi come richiesto da delibera CICR 04/03/2003:	1,50 € a singolo documento
Recupero spese intervento Procuratore in atto presso studio notarile:	300,00 €
Recupero spese per cancellazione ipoteca presso nostra sede:	100,00 € con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)
Recupero spese per cancellazione ipoteca presso studio notarile:	150,00 € con esclusione dei casi previsti dalla legge 2.04.07 n. 40 (Bersani II)
In caso di portabilità attiva (questa Banca diviene banca subentrante) sono previsti:	Esenzione spese istruttoria Rimborso integrale oneri notarili (per atto di mutuo con surroga) e perizia
In caso di portabilità passiva (questa Banca è banca originaria) sono previsti:	Esenzione compenso estinzione anticipata eventualmente previsto
Maturazione degli interessi – Gli interessi dovuti dal cliente alla banca sono determinati nella misura pattuita. I rapporti di dare ed avere relativi al conto su cui regola l'apertura di credito vengono regolati con identica periodicità. Per il caso che l'affidamento sia subordinato alla presentazione allo sconto o al salvo buon fine da parte del cliente di assegni, vaglia ecc. le condizioni economiche del servizio di incasso e pagamento sono dettagliate nel foglio informativo del conto corrente.	

**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 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 pregiudizievoli. 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:** il correntista, previa richiesta scritta, può estinguere anticipatamente il finanziamento fondiario mediante apertura di credito contro versamento dell'intero debito in linea capitale, degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione.

**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 dovutole.

**Modifica delle condizioni economiche:** facoltà della banca di modificare ogni altro prezzo e condizione economica praticate, ad eccezione della commissione di massimo scoperto, rispettando, in caso di variazione in senso sfavorevole al correntista, le disposizioni relative alla trasparenza. Entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione delle modifiche di cui sopra, il correntista avrà diritto di recedere dal contratto a termini di legge.

**Recesso:** Il cliente è tenuto ad eseguire alla scadenza il pagamento di quanto tutto dovuto, anche senza un'espressa richiesta della banca. Quest'ultima 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 o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca.

**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.

L'affidamento in conto corrente è regolato non solo dalle norme dello specifico contratto ma anche da altre disposizioni, contenute nel contratto di conto corrente di corrispondenza e in un contratto quadro che ha lo scopo di disciplinare tutti i rapporti intercorrenti tra banca e cliente. Si richiama, pertanto, l'attenzione del cliente sui principali diritti, obblighi e limitazioni derivanti dal rapporto contrattuale, con riferimento alla disciplina racchiusa nello specifico contratto e nel sopra richiamato contratto quadro e avuto riguardo alla Sezione II del contratto di conto corrente di corrispondenza ("Affidamenti in conto corrente").

**LEGENDA:**

**Tasso nominale annuo debitore entro fido:** tasso di interesse applicato sugli utilizzi entro il limite della somma messa a disposizione.

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

**Commissione massimo scoperto :** commissione calcolata sul più alto saldo debitore del periodo preso a riferimento.

**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.

**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.

**Tasso effettivo globale medio:** è oggetto di rilevazione trimestrale, ai sensi dell'art. 2 della l. 108/1996, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi; rappresenta la media, riferita ad anno, degli interessi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari non bancari nel corso del trimestre precedente per operazioni della stessa natura. Il valore oggetto di rilevazione tiene conto di determinate voci di spesa ed è rettificato secondo quanto previsto dall'art. 2 citato)