



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -
Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE PER IMPRESE ARTIGIANE (ARTIGIANCASSA)

Sezione I: Informazioni sulla banca

Denominazione e forma giuridica: Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa

Sede legale e amministrativa: Via Statale, 39 – 44042 Corporeno (Ferrara) - **Codice ABI:** 08509.2 -Iscrizione all’Albo delle banche presso la Banca d’Italia n.5352 – Iscrizione all’Albo delle Cooperative n. A112765 - Iscrizione al Tribunale di Ferrara Registro Imprese n.137791/97 - Banca aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
Capitale sociale e Riserve : al 31.12.2008 Euro 3.374.054,00 – Riserve Euro 31.072.537,00

Sezione II: Caratteristiche e rischi tipici

Struttura e funzione economica del mutuo ipotecario

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna al cliente una somma di denaro 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 prestito è garantito da ipoteca su immobili.

Questo tipo di finanziamento è riservato alle imprese iscritte all’albo imprese artigiane, previa presentazione della documentazione di spesa prevista dal regolamento Artigiancassa.

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

Portabilità del mutuo

Con la concessione di un mutuo per surrogazione ai sensi dell’art. 8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall’art. 1 L. 2 aprile 2007, n.40, cosiddetta “portabilità del mutuo;” la Banca (nuova Banca creditrice) eroga al Cliente un finanziamento necessario per l’estinzione del credito presso la Banca originaria. La Banca originaria è tenuta, ricevendo la somma necessaria per l’estinzione, a fornire quietanza di pagamento.

Con tale operazione il Cliente può “trasferire”, mantenendo la stessa garanzia ipotecaria, un mutuo da una Banca ad un’altra presso la quale può trattare condizioni (ad esempio condizioni di tasso e/o di durata) nuove rispetto a quelle del mutuo originario.

Con tale operazione l’ipoteca, con l’assenso del Cliente, è trasferita *senza formalità* presso la nuova Banca. L’art. 8, D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall’art. 1 L. 2 aprile 2007, n.40 stabilisce che:

- la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l’esercizio della facoltà di surrogazione di cui all’art. 1202 cod. civ. Surrogazione per volontà del debitore (comma 1);
- nel caso di surrogazione per volontà del debitore il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato (comma 2);
- è nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l’esercizio della facoltà di surrogazione (comma 3);
- la predetta surrogazione del mutuo non comporta il venir meno dei benefici fiscali (comma 4).



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -
Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

I mutui per surrogazione:

- sono concessi senza oneri per la parte mutuataria: sono infatti a carico della Banca le spese notarili per la stipula del contratto di mutuo e per la perizia relativa all’immobile; Banca Centro Emilia si riserva la scelta del notaio e/o del perito;
- consentono di non perdere gli eventuali benefici fiscali legati alla detrazione degli interessi passivi, qualora spettanti in relazione al mutuo originario;
- possono prevedere condizioni contrattuali, economiche e di durata diverse rispetto al mutuo originario; l’importo del mutuo deve corrispondere al debito residuo del mutuo originario, inteso come somma di quota capitale, quota interessi e altri importi eventualmente dovuti (esclusa la penale di estinzione anticipata o altre spese legate all’estinzione non più dovute nell’ambito di operazioni di surrogazione);

La Banca aderisce all’Accordo ABI relativo alla portabilità dei mutui che prevede:

- che la nuova banca sia l’unico interlocutore nelle operazioni di trasferimento;
- la definizione della procedura di trasferibilità dei dati del mutuo, attraverso la procedura Allineamento Elettronico Archivi (AEA)
- la comunicazione, da parte della Banca presso la quale è acceso il finanziamento originario, del debito residuo come sopra descritto, alla Banca che subentra nel mutuo, entro 10 giorni dalla richiesta.

Principali rischi, di carattere generico o specifico, connessi con il mutuo ipotecario

RISCHIO DI TASSO

Il mutuo ipotecario a tasso indicizzato, cioè agganciato all’andamento di determinati parametri (es. euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell’impegno finanziario richiesto al cliente.

Nell’eventuale periodo di preammortamento il mutuo ipotecario è comunque a tasso fisso.

Il tasso fisso presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l’impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

Servizi accessori offerti unitamente al mutuo ipotecario

- Assicurazione immobile artigiano
- Apertura c/c

Sezione III: Condizioni economiche dell’operazione

	Massimo
Importo minimo finanziabile	10.329,14 €
Importo massimo finanziabile	258.228,40 €
Durata massima	20 anni
Periodicità rate	Da mensile ad annuale
Modalità di rimborso	Su c/c o per cassa
Tasso annuo di preammortamento	5,00% fisso



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -
Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

	Massimo
Tasso di interesse annuo applicato al mutuo (***)	Indicizzato alla media mensile Tasso Euribor a 6 (oppure 3) mesi/365 del mese precedente (*), con arrotondamento al quarto di punto superiore , aumentato al massimo di 2,5 punti
Tasso annuo per il calcolo degli interessi di mora	Fino a 3 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora (Tasso interesse + mora al massimo 5,00%)
Tipo di calendario per calcolo interessi	Anno commerciale
Tipo piano di ammortamento	Francese (**)

(*) Così come rilevato sul quotidiano “Il Sole 24 Ore” ovvero su altre pubblicazioni equipollenti.

(**) Ha decorrenza il primo giorno del mese successivo la data di erogazione. Gli interessi di preammortamento decorrono dalla data di erogazione sino al giorno precedente la decorrenza del piano di ammortamento. Il pagamento del relativo ammontare avviene unitamente alla prima rata di ammortamento.

(***) In caso di mutuo per l'acquisto, la costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale, viene assicurata ai clienti la possibilità di stipulare il contratto a tasso variabile, indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, maggiorato di uno spread massimo di 3,50 punti. Tasso attualmente pari al 4,50% annuo.

Indicatore Sintetico di Costo (ISC), calcolato per la durata di 20 anni su un capitale di € 100.000,00 pari al 4,764%

Variazioni tassi di riferimento: eventuali variazioni del parametro di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al mutuo, in aumento e in diminuzione fino al raggiungimento del tasso massimo (entro soglia usura) o minimo (se previsto da contratto). In presenza di variazione del parametro di riferimento il piano di ammortamento rimarrà immutato e le differenze di interessi saranno conteggiate a parte, sommate o sottratte all'importo della rata in scadenza determinato nel piano di ammortamento

Spese	
Imposta di bollo sui contratti (per operazioni fino a 18 mesi)	14,62 €
Bollo su effetti a garanzia per operazioni superiori a 18 mesi	0,01% dpr 601/73
Bollo su effetti a garanzia per operazioni inferiori a 18 mesi	pieno
Imposta sostitutiva (per operazioni oltre i 18 Mesi)	0,25%
Spese di istruttoria mutui Ipotecari a favore famiglie consumatrici + spese vive	0,60% minimo 250,00 €
Spese di istruttoria mutui Ipotecari a favore di persone fisiche non consumatori (ovvero ad “aziende”) + spese vive	0,60% minimo 500,00 €
Commissione per conteggi estinzione anticipata ipotecari (*)	50,00 €
Estinzione anticipata (percentuale calcolata sul debito residuo) per operazioni concesse a persone fisiche non consumatori (ovvero ad “aziende”) (*)	2,00%
Interessi di mora	+ 3 punti
Commissioni incasso per effetto, sovvenzione	2,60 €



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

Spese-seguate	
Commissioni di incasso per ogni rata (con ADDEBITO IN CONTO):	
• rata mensile	5,00 €
• rata bimestrale	9,00 €
• rata trimestrale	10,00 €
• rata quadrimestrale	12,00 €
• rata semestrale	18,00 €
• rata annuale	24,00 €
Commissioni di incasso per ogni rata (con PAGAMENTO PER CASSA):	
• rata mensile	6,00 €
• rata bimestrale	12,00 €
• rata trimestrale	15,00 €
• rata quadrimestrale	18,00 €
• rata semestrale	24,00 €
• rata annuale	48,00 €
Spesa pagamento rata mezzo RID	10,00 €
Spese per duplicato di quietanza o di rimborso anticipato	5,00 €
Recup.spese invio avviso scadenza rata mutuo	1,30 €
Recup.spese invio quietanza rata mutuo	2,90 €
Recup. Spese invio sollecito rata in mora	20,00 €
Spese per rinegoziazione rata concordata	50,00 €
Spese per annullamento pratica pratiche deliberate poi rinunciate (+ spese di istruttoria)	78,00 €
Restituzione cambiale a Garanzia su operazioni estinte	50,00 €
Spese di istruttoria mutui riferiti a leggi regionali /nazionali (crediti agevolati) <u>curati direttamente</u> dalla banca (fuori convenzione)	0,80% minimo €300

(*) Compenso per estinzione anticipata:

- nessun compenso per estinzione anticipata di mutui destinati all’acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione oppure allo svolgimento della propria attività economica o professionale, richiesto da parte di persone fisiche.
- 2% della quota di capitale rimborsato per mutui destinati ad altre finalità

(Costo, a titolo di esempio, per l'estinzione anticipata di un mutuo di euro 100.000,00: compenso per estinzione anticipata € 2000,00).

- nessun compenso per estinzione anticipata di mutui estinti per surrogazione ai sensi dell’art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall’art. 1 Legge 2 aprile 2007, nr. 40

Altre condizioni per operazioni Ipotecarie	
Spese di trasferta per stipule, sottoscrizione atti di assenso a cancellazione e/o restrizioni eseguite fuori dai locali dove <u>NON</u> sono presenti filiali di BCE	400,00 €
Spese trasferta stipule in territorio di competenza	150,00 €
Erogazioni per stato avanzamento lavori	200,00 €
Disponibilità immediata alla stipula	175,00 €
Spesa per frazionamento	175,00 €



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

Altre condizioni per operazioni Ipotecarie-seguate	
Rinnovazioni ipotecarie	150,00 €
Spese per volture (accogli)	130,00 €
Assenso cancellazione e/o restrizione ipoteca (+ spese vive)	180,00€

Altre Operazioni	
Invio lettera Referenze Bancarie	30,00 €
Recupero spese postali invio documentazione + spese vive	€ 5,00
Spese per rinegoziazione mutui (durata, tasso, “rata protetta”, ecc.)	100,00 €
Assenso cancellazione del privilegio:	
• privilegio convenzionale	51,70 €
• privilegio legale	15,50 €
Lettera di liberatoria su garanzia	100,00 €
Svincolo titoli a pegno	165,00 €
Spese di scrittura pegno (costituz./atti integr.-modifiche):	
• fino ad € 50.000	100,00 €
• oltre € 50.000	200,00 €

Spese di revisione pratiche fido in procedura semplificata	20,00 €
Spese istruttoria e/o revisione pratiche fido + spese vive	
• Fino ad € 5.000	60,00 €
• Da € 5.001 ad € 25.000	80,00 €
• Da € 25.001 ad € 50.000	200,00 €
• Da € 50.001 ad € 100.000	230,00 €
• Da 100.001 ad € 250.000	270,00 €
• Da € 250.001 ad € 500.000	400,00 €
• Da € 500.001 ad € 1.000.000	500,00 €
• Oltre € 1.000.000	750,00 €
Spese pratica di fido respinta/istruttoria negativa per assenza di merito creditizio (importo a nuovo complessivo)	78,00 €

Tariffe diverse applicabili a tutti i principali servizi e rapporti continuativi	
Recupero spese invio postale di contabili	1,00 €
richieste documenti di archivio e similari (comprese quelle disposte da Guardia di Finanza)	50,00 €
rilascio dichiarazioni su rapporti estinti o residui in essere	25,00 €
rilascio di dichiarazioni varie (affidamenti in essere, garanzie rilasciate, dichiarazioni rilasciate per iscrizioni a vari albi e altro)	25,00 €
rilascio autentiche di scritture relative a prestiti in essere con clienti deceduti richieste da eredi a uso successione (+ spese vive)	77,50 €
bollettini informativi terzi (anonimi e SNRG) (cadauno)	5,20 €



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 - Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

Tariffe diverse applicabili a tutti i principali servizi e rapporti continuativi	
certificazione interessi passivi/attivi	15,00 €
compilazione moduli società di revisione	50,00 €
Spese per informazioni commerciali richieste da clienti (+ spese vive)	26,00 €
Spese per fotocopie E/C, A/B, effetti per documento	30,00 €
Certificazione per dichiarazione passività per uso successorio	100,00 € + spese vive
Altre certificazioni	15,00 €
Rimborso spese per consegna informativa precontrattuale	3,00 €
Rimborso spese documentazione Trasparenza	2,00 €

Spese notarili e di perizia

La Banca può chiedere perizia sull’immobile il cui costo è a carico della parte mutuataria. Sono altresì a carico della parte mutuataria le spese notarili.

Qualora il mutuo sia erogato per surrogazione ai sensi dell’art.8 D.L. 31 gennaio 2007, n.7, convertito in legge, con modifiche, dall’art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40, il costo della perizia e le spese notarili sono a carico della Banca.

Valute	
- Addebito rata	Data scadenza
- Erogazione	Data erogazione
- Estinzione anticipata	Data operazione

Condizioni per la stipula di un mutuo di 100.000 euro in 10 anni rate mensili (al 01/07/2009)

Tasso nominale di stipula 4,00% (determinato in base alla quotazione dell’Euribor a 3 mesi/365 del 01/07/09 (1,265), arrotondato al quarto di punto superiore ed aumentato di uno spread di 2,5 p.)

Spese relative alla stipula del mutuo : 600 € spese di istruttoria, 5,00 € commissioni di incasso rata).

ISC (Indicatore Sintetico di Costo) – modalità di calcolo anno civile – 4,316

Descrizione e caratteristiche tecniche servizio accessorio Assicurazione casa

E’ un piano multigaranzie a salvaguardia del patrimonio familiare. Fornisce una copertura assicurativa pensata per proteggere in maniera completa il patrimonio familiare da eventi che potrebbero danneggiarlo. Il cliente può personalizzare le forme di tutela da inserire scegliendo fra diverse combinazioni.

È un prodotto personalizzabile secondo le esigenze del cliente Non sono presenti franchigie e scoperti (a differenza dei prodotti tradizionali) Non sono obbligatorie protezioni particolari (allarmi, sbarre, etc.) Non occorre la valutazione di stima da parte di un perito Non sono necessarie dichiarazioni sulle caratteristiche costruttive dell’edificio e sui sinistri precedenti, ad eccezione di quelle relative all’esistenza di polizze simili in corso ed alla distinzione tra appartamento e villa.

Eventi assicurati

Il cliente può salvaguardare il proprio patrimonio da possibili danni derivanti da incendio e affini, furto, scippo, responsabilità civile. Gestire con serenità anche le situazioni di emergenza.

Garanzie accessorie: incendio contenuto, ricorso terzi, furto e rapina, scippo, R.C. famiglia, assistenza.

Decorrenza

Data erogazione del mutuo. L’Assicurazione ha effetto dalle ore 24 del giorno di pagamento del primo premio.

Durata contrattuale



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -
Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

Determinata oppure annuale con tacito rinnovo di anno in anno. In mancanza di disdetta, mediante lettera raccomandata spedita almeno 60 giorni prima della scadenza, l’assicurazione di durata non inferiore ad un anno è prorogata per un anno e così successivamente.

Somma Assicurata

Massimo 465.000 € per la garanzia “incendio fabbricato”.

L’Assicurazione si intende prestata in base al “valore a nuovo”, intendendosi per tale la spesa necessaria per l’integrale ricostruzione a nuovo di tutto il fabbricato assicurato, escludendo soltanto il valore dell’area.

L’Assicurazione è prestata fino alla concorrenza della somma assicurata senza applicare la regola proporzionale prevista dall’art. 1907 del C.C.

Premi

Annuali con tacito rinnovo oppure premio unico.

Frazionamento Premio

Annuale o semestrale.

Compagnia Assicuratrice

Assimoco S.p.A.

Descrizione e caratteristiche tecniche servizio accessorio conto corrente

Si rimanda ai relativi fogli informativi

Sezione IV - Sintesi delle clausole contrattuali che regolano il servizio relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il cliente.

La presente sezione riporta una sintesi delle clausole contrattuali di natura non economica. Il testo integrale delle clausole che regolano il rapporto tra la banca ed il cliente è contenuto nel contratto.

Costituzione Deposito cauzionale/Obblighi

Dopo la stipula, in attesa che venga consegnata alla Banca la documentazione comprovante la valida iscrizione dell’ipoteca, l’avvenuta assicurazione dell’immobile e gli altri obblighi specifici previsti in contratto, la somma mutuata viene riconsegnata alla Banca al fine di costituire un deposito cauzionale.

Svincolo delle somme costituite in deposito cauzionale

Qualora sia previsto il deposito cauzionale, l’effettiva disponibilità del mutuo è subordinata alla consegna dei documenti di cui sopra ed in genere avviene nell’arco di circa 10/15 giorni dalla stipula: tale termine è indicativo in quanto si tratta di adempimenti non dipendenti dalla Banca.

Rimborso - Il mutuo ipotecario deve essere rimborsato - nel corso della durata convenuta - ratealmente, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato tra la banca medesima ed il cliente.

Il cliente è tenuto a corrispondere alla banca, sull’importo non pagato alle relative scadenze, l’interesse di mora nella misura annua determinata in contratto, dal giorno della scadenza fino a quello dell’effettivo pagamento.

Ipoteca - A garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del mutuo, viene concessa ipoteca, da parte del cliente o di un terzo, per un importo pari al 200% dell’importo finanziato, ad ascrivere su beni immobili del mutuatario o di terzi (garanti).

Verificandosi una diminuzione della capacità cauzionale degli immobili 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.

Commissioni e spese

La Banca si riserva la facoltà di modificare le commissioni e spese, percepibili durante l’intera durata del mutuo rispettando, in caso di variazioni sfavorevoli al mutuatario, le prescrizioni di legge.



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -
Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

Assicurazione – Il cliente, l’eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo ipotecario e per i successivi due anni, ad assicurare e mantenere assicurato l’immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio, presso compagnia di gradimento della banca, per l’effettivo valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile stesso. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa.

Qualora si verifichi taluno degli eventi coperti dall’assicurazione, il cliente, l’eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono informarne la banca entro tre giorni a mezzo raccomandata. La banca ha diritto di intervenire negli atti di accertamento dei danni o di promuoverli, se li giudica di suo interesse, a spese del cliente.

Le somme che la compagnia di assicurazione è tenuta a versare alla banca per indennità di perdita o di deterioramento sono vincolate a garanzia di tutto quanto dovuto dal cliente in dipendenza del mutuo.

Il cliente, l’eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono pagare i premi di assicurazione e comprovare, senza indugio, detto pagamento. In difetto di ciò, la banca può provvedere direttamente con diritto di rivalsa nei confronti dei debitori per capitale, interessi e spese. Inoltre, qualora la banca non si ritenga adeguatamente garantita dalla società assicuratrice, richiama al cliente di sostituirla ed egli non ottemperi all’invito, essa può provvedervi direttamente in nome proprio e a spese del cliente. Lo scioglimento del contratto di assicurazione e l’impossibilità per qualsiasi causa di stipularlo con altra compagnia di gradimento della banca comportano il diritto di questa di sciogliere il contratto di mutuo ipotecario e di richiedere l’immediato rimborso di quanto dovuto senza bisogno di formalità.

Rimborso parziale o estinzione anticipata - Previa richiesta scritta alla banca, il cliente nonché i suoi eventuali eredi o aventi causa possono rimborsare parzialmente o estinguere anticipatamente il mutuo ipotecario corrispondendo alla banca una commissione fissa calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto. Nel caso di rimborso parziale, è in esclusiva facoltà della banca acconsentire alla riduzione dell’ipoteca; i rimborsi parziali del mutuo ipotecario hanno per effetto di diminuire l’importo delle rate successive, rimanendo fermo il numero di esse originariamente pattuito, oppure una corrispondente diminuzione del numero delle rate stabilite, senza alcuna interruzione nei pagamenti, abbreviando la durata del mutuo delle ultime mensilità/semestralità, tante quante furono le rate di capitale anticipatamente pagate..

Obbligazioni

I Mutuatari ed i garanti assumono diversi obblighi legati alla garanzia ipotecaria (tra cui: pagare ogni tassa/tributo relativo all’immobile, mantenere il bene con la diligenza del “buon padre di famiglia”, informare la Banca di diritti che i terzi dovessero reclamare sull’immobile) ed alla propria capacità di pagare le rate del mutuo (tra cui segnalare alla Banca ogni mutamento della propria situazione economica).

Suddivisione del mutuo e frazionamento dell’ipoteca - alienazione – Il cliente o i terzi acquirenti del bene ipotecato possono richiedere alla banca la suddivisione del mutuo ipotecario in quote con correlativo frazionamento dell’ipoteca. Tuttavia, ogni alienazione del bene o di parti di esso e così pure ogni costituzione di diritti reali di godimento sull’immobile ipotecato o su porzioni di esso devono essere accompagnati dall’accollo della relativa quota di mutuo a carico dei terzi acquirenti; in caso contrario, la banca – che è comunque libera di non aderire all’accollo – può sciogliere il contratto e pretendere il rimborso dell’intero debito residuo in linea capitale ovvero della residua somma mutuata dovuta in conseguenza della suddivisione del mutuo in quote, oltre alle eventuali rate scadute ed agli eventuali interessi di mora dovuti.

Risoluzione del contratto di finanziamento – La Banca avrà il diritto di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine ove ricorrano le ipotesi di cui all’art. 1186 del codice civile e di risolvere il contratto qualora vi siano inadempimenti del mutuatario in relazione ai documenti da fornire alla banca, al regolare pagamento delle rate di mutuo e di quant’altro dovuto, agli obblighi assicurativi ed agli altri obblighi che il cliente si è assunto in relazione alla garanzia ipotecaria ovvero qualora vi sia pericolo di pregiudizio per il credito o per la garanzia della Banca. Nei casi di cui sopra la Banca avrà diritto di chiedere l’immediato pagamento di ogni suo credito relativo al mutuo.

Foro competente - Per ogni controversia concernente l’applicazione e l’interpretazione del contratto, il foro competente è generalmente quello nella cui giurisdizione è ubicata la sede centrale della banca o la dipendenza-filiale della banca stessa presso la quale è intrattenuto il rapporto.

Laddove il cliente stipuli il contratto in qualità di consumatore il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -
Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

PROCEDURE DI RECLAMO E DI COMPOSIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE ¹⁾

Questa banca aderisce all’Accordo per la costituzione dell’Ufficio reclami della clientela e dell’ Ombudsman - Giurì Bancario che prevede una procedura di risoluzione delle controversie alternativa rispetto al ricorso al giudice.

La procedura è gratuita per il Cliente, salve le spese relative alla corrispondenza inviata all’Ufficio reclami o all’Ombudsman - Giurì Bancario.

Ogni Cliente può rivolgersi all’Ufficio reclami della banca, entro due anni da quando l’operazione contestata è stata eseguita.

Il reclamo va presentato per iscritto, mediante lettera raccomandata A/R all’Ufficio Reclami di Banca Centro Emilia (Via Statale 39, 44042 Corporeno) o in via informatica (indirizzo e-mail ufficio.reclami@bancacentroemilia.it), ovvero consegnato allo sportello dove è intrattenuto il rapporto, previo rilascio di ricevuta. L’Ufficio reclami evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione del reclamo stesso.

Per i reclami aventi ad oggetto i servizi di investimento il predetto termine è, invece, di 90 giorni. Se la banca dà ragione al Cliente, la stessa deve comunicare i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere.

Il Cliente - qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all’Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla banca) - può presentare un ricorso all’Ombudsman - Giurì Bancario, Organo collegiale composto di 5 membri, con sede in Via IV Novembre, 114 - 00187 Roma.

Il ricorso all’Ombudsman - Giurì Bancario va presentato entro un anno dall’invio della contestazione all’Ufficio reclami della banca, mediante una richiesta scritta, con indicazione specifica del contenuto della controversia, inviata preferibilmente con lettera raccomandata A/R oppure utilizzando strumenti informatici, allegando ogni altra notizia e documento utili. L’Ombudsman può richiedere ulteriore documentazione, ritenuta necessaria per la decisione, sia alla banca sia al Cliente.

Le controversie per cui è competente l’Ombudsman - Giurì Bancario sono quelle di valore fino a Euro 50.000. La decisione, motivata, viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento o dall’ultima comunicazione fatta dal richiedente ed è vincolante per la banca. I termini possono essere prolungati fino a 120 giorni, in caso di richiesta di integrazione della documentazione al ricorrente.

Una procedura analoga è prevista per i reclami in merito ai bonifici transfrontalieri ²⁾ : In questo caso però l’Ufficio reclami ha 30 giorni per evadere la richiesta del Cliente, e per quanto concerne i tempi non devono essere trascorsi 180 giorni dall’esecuzione o dalla messa a disposizione del bonifico.

Qualora il Cliente (consumatore e non) sia rimasto insoddisfatto del ricorso all’Ufficio reclami, può rivolgersi alla Sezione speciale dell’Ombudsman - Giurì Bancario, al medesimo indirizzo e con le stesse modalità, per controversie relative ai predetti bonifici, che abbiano un importo fino a Euro 50.000, maggiorato delle spese sostenute dal Cliente e degli eventuali interessi legali calcolati secondo i criteri indicati dal d.lgs. n. 253/2000. La Sezione deve decidere entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Il ricorso all’Ufficio reclami o all’Ombudsman - Giurì Bancario non priva il Cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l’Autorità giudiziaria ovvero, un organismo conciliativo, ovvero, ove previsto, il collegio arbitrale.

1) Le procedure di reclamo riguardano sia le operazioni e servizi bancari che i servizi di investimento.

2) Per “bonifico transfrontaliero” si intende un’operazione effettuata da una banca di uno Stato membro dell’Unione europea, che su incarico di un Cliente mette una somma di denaro a disposizione di un soggetto beneficiario (indicato dallo stesso Cliente) presso una banca di un altro Stato membro; il Cliente che dà l’ordine ed il beneficiario (cioè colui che riceve la somma di denaro) possono coincidere.



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

Informativa relativa a Legge 40/07 (Bersani Bis)

RIMBORSO ANTICIPATO

Il mutuatario ha diritto di estinguere (parzialmente o totalmente) un mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche senza alcun onere. Con riguardo ai mutui rientranti nell'ambito di applicazione dell'Accordo ABI/Associazioni dei Consumatori 2 maggio 2007, a disposizione della clientela sul sito internet della Banca, all'atto dell'estinzione (totale o parziale) verrà applicata la penale nella misura prevista da detto Accordo.

PORTABILITA'

In caso di mutuo, apertura di credito ed altri contratti di finanziamento il debitore ha il diritto di esercitare la facoltà di surroga di cui all'art. 1202 del C.C. senza l'applicazione di alcun onere e di richiedere informazioni sull'ammontare del debito residuo e di riceverne tempestiva comunicazione.

In caso di mutuo, l'esercizio della facoltà di surroga comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura, compresi gli oneri notarili, le spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali.

CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA

In caso di estinzione dell'obbligazione derivante dalla stipula o accollo a seguito di frazionamento di un contratto di mutuo ipotecario, il cliente ha il diritto di ricevere "senza spese" quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione dalla Banca la quale procederà, senza alcun onere, a trasmettere al conservatore la comunicazione prevista entro 30 giorni, attivando il procedimento semplificato di cancellazione dell'ipoteca. E' fatta salva per il cliente, su base volontaria, la possibilità di ricorrere alla procedura ordinaria mediante autentica notarile sostenendo i costi relativi.

REGOLE SUL COMPENSO PER ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI

La legge 40/2007 di conversione del decreto legge 7/2007, all'art. 7, prevede che **non può essere richiesto alcun compenso per estinzione anticipata nel caso di mutuo per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione oppure allo svolgimento della propria attività economica o professionale, richiesto da parte di persone fisiche.**

La legge prevedeva altresì che entro il 2/5/2007 l'ABI e le Associazioni dei Consumatori prescrivessero le linee guida per ridurre "ad equità" i compensi previsti/applicati dalle Banche prima dell'entrata in vigore della legge medesima.

Pertanto, il 2 maggio 2007 l'ABI e le Associazioni dei Consumatori hanno siglato l'Accordo sulla "riconduzione ad equità" dei compensi per estinzione anticipata totale o parziale dei mutui stipulati sia prima dell'entrata in vigore del Decreto legge (2/2/2007) sia prima dell'entrata in vigore della legge (3/4/2007) che l'ha convertito con modifiche.

In sintesi, la situazione è la seguente:

1. mutui per l'acquisto prima casa:
 - stipulati prima del 2/2/2007: penali ridotte come da Accordo ABI/Consumatori;
 - stipulati dal 2 febbraio in poi : penale a zero;
2. mutui per l'acquisto e la ristrutturazione di qualunque unità immobiliare adibita ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche:
 - stipulati prima del 3/4/2007: penali ridotte come da Accordo ABI/Consumatori;
 - stipulati dal 3/4/2007 in poi: penale a zero.

I clienti che abbiano diritto di richiedere l'applicazione della penale ridotta, debbono farne richiesta alla Banca utilizzando il fac-simile di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegato all'Accordo Abi/Consumatori, nel quale va indicato in quale caso rientra il mutuo di cui il richiedente è intestatario o cointestatario.

Le Filiali della nostra Banca mettono a disposizione di chi fosse interessato detto modello di richiesta riprodotto il testo del fac-simile allegato all'Accordo ABI/Consumatori



Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo – Società Cooperativa
Sede legale: Via Statale,39 – 44042 Corporeno (Ferrara)
Codice Fiscale e Partita IVA 01402600389 -Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo -Iscritta all’Albo delle Cooperative n. A112765 -Iscritta all’Albo delle Banche- Codice ABI 08509.2 -
Iscritta al Tribunale di Ferrara Reg.Soc. n. 137791/97

LEGENDA: Nel presente foglio informativo, i termini di seguito elencati hanno i significati rispettivamente indicati.

Accollo è un contratto tra il mutuatario ed un terzo, con il quale quest’ultimo assume a suo carico l’obbligo di pagare alla Banca il debito residuo del mutuo

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.

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.

Estinzione anticipata (totale o parziale)- è la facoltà concessa al mutuatario di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito

Euribor – (Euro Interbank Offered Rate) è il tasso interbancario rilevato dal Comitato di Gestione dell’Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato, determina il tasso che regolerà tempo per tempo il finanziamento.

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

Indicatore sintetico di costo (ISC): è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull’ammontare del prestito concesso. Nel calcolo dell’ISC sono ricompresi:

- Il rimborso del capitale
- Il pagamento degli interessi
- Le spese di istruttoria
- Le spese di revisione del finanziamento
- Le spese di apertura e chiusura della pratica di credito
- Le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate (se stabilite dal creditore)
- Le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito
- Il costo dell’attività di mediazione scelta da un terzo (se necessaria per l’ottenimento del credito)
- Ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l’operazione di finanziamento

Ipoteca – è una garanzia che attribuisce alla Banca, in caso di insolvenza del debitore, il potere di far vendere l’immobile sul quale l’ipoteca è stata iscritta e di essere pagata con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita.

Mutuatario – Persona intestataria del finanziamento che ha ricevuto la somma in prestito

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 mutuo con l’indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.

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.

Rata: pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell’importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

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.

Terzo datore di ipoteca: soggetto diverso dal cliente che consente all’iscrizione dell’ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.

Tipo piano di ammortamento francese Ha decorrenza il primo giorno del mese successivo la data di erogazione. Gli interessi di preammortamento decorrono dalla data di erogazione sino al giorno precedente la decorrenza del piano di ammortamento. Il pagamento del relativo ammontare avviene unitamente alla prima rata di ammortamento

Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea: è il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea.