



Banca di Credito e Risparmio di Romagna S.p.A.

Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Forlì al n. 03451030401
Isr. CCIAA di Forlì REA 305784 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 3318
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi. Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia
Capitale Sociale Euro 13.949.000 I.v. - www.bcrromagna.it - info@bcrromagna.it
Sede legale e Direzione Generale Viale Giacomo Matteotti, 115 - 47122 Forlì
Cod. Fiscale e P.IVA 03451030401 - Cod ABI 03318.3 - Tel. 0543.816911 Fax 0543.30664



Appartenente al Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Ferrara iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi al n. 6155. Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.

FOGLIO INFORMATIVO N. 5.1.8

(AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI DI BANCA DI ITALIA SULLA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI DEL 29/7/2009 PUBBLICATE SULLA G.U. SUPPLEMENTO ORDINARIO DEL 10/09/2009 N.210)

AGGIORNAMENTO N. 2 del 09/08/2010

APERTURA DI CREDITO IN C/C CON GARANZIA IPOTECARIA

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO	
Denominazione	Banca di Credito e Risparmio di Romagna S.p.A.
Forma giuridica	Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Forlì al n. 03451030401
Sede legale e amministrativa	Viale G. Matteotti, 115 - 47122 Forlì
Indirizzo telematico	Web site: www.bcrromagna.it - e-mail: info@bcrromagna.it
Codice ABI	03318.3
Iscrizione all'Albo delle banche presso B.I.	Iscritta all'Albo delle Banche n. 3318
Gruppo Bancario	Appartenente al Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Ferrara
Capitale sociale	Euro 13.949.000,00
Sistemi di garanzia a cui la banca aderisce	Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

CHE COS'E' UNA APERTURA DI CREDITO IN C/C CON GARANZIA IPOTECARIA

L'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria è una operazione con cui la banca mette a disposizione del cliente, su apposito conto corrente e a tempo determinato, una somma di denaro, dietro rilascio di una garanzia ipotecaria. Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare, anche mediante l'emissione di assegni bancari, in una o più volte, la somma messa a disposizione. Può con successivi versamenti, bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità di credito; la restituzione del capitale può avvenire con rimborsi periodici o in unica soluzione. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità o per avere a disposizione somme da destinare a necessità familiari (liquidità), ovvero per estinguere altre passività esistenti accordate dalla banca o da altre banche/intermediari (ripiamento passività).

I TIPI DI APERTURA DI CREDITO IN C/C CON GARANZIA IPOTECARIA E I RELATIVI RISCHI

Apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria a tasso variabile:

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'ammontare degli interessi.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

Nonostante la pattuita durata dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria rimane in facoltà del cliente di estinguere l'operazione totalmente anche prima della scadenza, inoltre allo stesso è concesso di fare dei versamenti nel conto corrente in diminuzione del suo dare stabilendosi che l'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria dovrà essere estinta in una unica soluzione alla scadenza del contratto.

Rischi tipici legati alla tipologia di contratto:

Il valore dell'immobile ipotecato a garanzia dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria può diminuire nel tempo. In questo caso la Banca può chiedere una nuova garanzia ipotecaria su altro immobile ovvero altra garanzia o una parziale restituzione anticipata dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria per riportare il rapporto fra importo del finanziamento e valore immobile a quello fissato al momento della stipula dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria.



Banca di Credito e Risparmio di Romagna S.p.A.

Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Forlì al n. 03451030401
Isr. CCIAA di Forlì REA 305784 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 3318
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi. Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia
Capitale Sociale Euro 13.949.000 I.v. - www.bcrromagna.it - info@bcrromagna.it
Sede legale e Direzione Generale Viale Giacomo Matteotti, 115 - 47122 Forlì
Cod. Fiscale e P.IVA 03451030401 - Cod ABI 03318.3 - Tel. 0543.816911 Fax 0543.30664



Appartenente al Gruppo Bancario Cassa Risparmio di Ferrara iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi al n. 6155. Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.

CONDIZIONI ECONOMICHE

APERTURA DI CREDITO IN C/C IPOTECARIA A TASSO VARIABILE

QUANTO PUÒ COSTARE L' APERTURA DI CREDITO IN C/C CON GARANZIA IPOTECARIA

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo base: euro 100.000,00:

durata 10 anni **TAEG 12,83%**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

VOCI		COSTI
Importo massimo finanziabile		massimo 80% del valore dell'immobile accertato da un perito indipendente, ovvero un soggetto che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non è né dipendente della banca, né incaricato dal cliente; massimo 70% per i non consumatori
Durata		minima 19 mesi, massima 10 anni
TASSI DEBITORI	Tasso debitore nominale annuo massimo	12,25% (tasso effettivo annuo 12,824%)
	Tasso debitore nominale annuo extra fido massimo	12,25% (tasso effettivo annuo 12,824%)
	Criteri di capitalizzazione degli interessi debitori	periodicità di liquidazione: trimestrale (31/03 – 30/06 – 30/09 - 31/12) Calcolo degli interessi effettuato con riferimento al divisore anno civile
TASSO CREDITORE	Tasso creditore minimo	0,015% (tasso effettivo annuo 0,015%)
	Criteri di capitalizzazione degli interessi creditori:	periodicità di liquidazione: trimestrale (31/03 – 30/06 – 30/09 - 31/12) Calcolo degli interessi effettuato con riferimento al divisore anno civile



Banca di Credito e Risparmio di Romagna S.p.A.

Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Forlì al n. 03451030401
 iscr. CCIAA di Forlì REA 305784 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 3318
 Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi. Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia
 Capitale Sociale Euro 13.949.000 I.v. - www.bcrromagna.it - info@bcrromagna.it
 Sede legale e Direzione Generale Viale Giacomo Matteotti, 115 - 47122 Forlì
 Cod. Fiscale e P.IVA 03451030401 - Cod ABI 03318.3 - Tel. 0543.816911 Fax 0543.30664



Appartenente al Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Ferrara iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi al n. 6155. Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.

CONDIZIONI E SPESE PER APERTURA DI CREDITO IN C/C IPOTECARIA A TASSO VARIABILE				
Commissione Disponibilità Fondi™ (C.D.F.) *		0,50% trimestrale		
* calcolato in percentuale sull'importo complessivo dell'affidamento accordato, per i giorni di permanenza dello stesso e a prescindere dall'effettivo utilizzo, ed addebitato trimestralmente.				
Spesa per ogni singola scrittura		2,30		
Spesa tenuta conto trimestrali		40,00		
Spesa invio estratto conto		1,20		
Spese invio comunicazioni		1,20		
Spese	Spese per rinuncia	Rimborso spese su apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria rinunciato prima della stipula da pagare al momento della rinuncia	€ 300,00	
	Commissioni	Commissioni di personalizzazione parametri	€ 100,00	
		Commissioni di personalizzazione contratto (la richiesta di personalizzazione del contratto è ammessa solo per segmento di clientela corporate e/o per operazioni di importo superiore a € 500.000,00)	€ 500,00	
		di gestione garanzia	€ 0,00	
		- restrizione di ipoteca per debito non estinto, per ogni unità liberata	€ 300,00	
		- sostituzione di garanzia ipotecaria	€ 400,00	
		- addebito premi polizza incendio	€ 70,00	
		- dichiarazione di sussistenza del credito	€ 70,00	
		- rivalutazione immobiliare	€ 0,00	
		- ispezione/ riperizia immobiliare	€ 0,00	
		- duplicato dichiarazione interessi passivi	€ 40,00	
		- ogni dichiarazione o certificazione rilasciata su richiesta del cliente	€ 70,00	
		- stipulazioni da effettuare in località ove non sia presente una dipendenza della Cassa di Risparmio di Ferrara spa	€ 250,00	
		- assenso a cancellazione garanzie / privilegi / ipoteche	€ 0,00	
		- rinnovo ipoteca	€ 0,00	
		- rilascio conteggi estintivi se non segue l'estinzione del apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria	€ 0,00	
		- rilascio informativa precontrattuale	Non consumatore	€ 10,00
			Consumatore	€ 10,00 (gratuita a partire dal momento in cui viene concordata la data di stipula presso il Notaio)
		- iscrizione privilegio	Non consumatore	€ 150,00
			Consumatore	€ 0,00
- Visure e telefoniche		Non consumatore	€ 35,00	
	Consumatore	€ 0,00		
- richiesta di rinegoziazione del contratto	Non consumatore	0,25% del debito residuo alla data di rinegoziazione		
	Consumatore	€ 0,00		
- eventuale atto integrativo	Non consumatore	€ 400,00		
	Consumatore	€ 0,00		

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria, può essere consultato in filiale.



Banca di Credito e Risparmio di Romagna S.p.A.

Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Forlì al n. 03451030401
iscr. CCIAA di Forlì REA 305784 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 3318
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi. Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia
Capitale Sociale Euro 13.949.000 I.v. - www.bccromagna.it - info@bccromagna.it
Sede legale e Direzione Generale Viale Giacomo Matteotti, 115 - 47122 Forlì
Cod. Fiscale e P.IVA 03451030401 - Cod ABI 03318.3 - Tel. 0543.816911 Fax 0543.30664



Appartenente al Gruppo Bancario Cassa Risparmio di Ferrara iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi al n. 6155. Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:	
PERIZIA TECNICA Richiesta a: Perito Accreditato Se per la valutazione dell'immobile viene richiesto l'intervento di un tecnico esterno accreditato dalla Banca di Credito e Risparmio di Romagna Spa, le spese di perizia a carico del cliente vanno corrisposte direttamente al tecnico incaricato.	
Adempimenti notarili	Calcolati in percentuale dell'iscrizione ipotecaria
Assicurazione immobile	Obbligatoria la copertura assicurativa dell'immobile contro incendio, scoppio e fulmine, incluso dolo e colpa grave dei terzi e colpa grave dell'assicurato, rilasciata da primaria compagnia assicuratrice con vincolo a favore della Banca.

Imposte per iscrizione ipoteca:

Imposta di registro e Imposta ipotecaria trattenute dal notaio al momento della stipula.

Per ulteriori informazioni consultare i siti:

www.agenziaentrate.it e www.agenziaterritorio.it

Imposta sostitutiva per finanziamenti a medio-lungo termine, come per legge: attualmente nella misura dello 0,25%.

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA: dalla presentazione completa dei documenti alla stipula.

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO - TEMPO DI EFFETTIVA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA SOMMA: entro 5 giorni lavorativi successivi alla stipula.



Banca di Credito e Risparmio di Romagna S.p.A.

Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Forlì al n. 03451030401
Iscri. CCIAA di Forlì REA 305784 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 3318
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi. Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia
Capitale Sociale Euro 13.949.000 I.v. - www.bcrromagna.it - info@bcrromagna.it
Sede legale e Direzione Generale Viale Giacomo Matteotti, 115 - 47122 Forlì
Cod. Fiscale e P.IVA 03451030401 - Cod ABI 03318.3 - Tel. 0543.816911 Fax 0543.30664



Appartenente al Gruppo Bancario Cassa Risparmio di Ferrara iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi al n. 6155. Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.

LEGENDA

Addebito premi polizza incendio	Se il cliente non provvede al puntuale pagamento dei premi di assicurazione dell'immobile a garanzia dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria la banca può effettuare direttamente tale pagamento per conto del cliente e recuperare poi dal cliente le spese sostenute maggiorate di una commissione.
Commissione Disponibilità Fondi (C.D.F.)	Commissione omnicomprensiva con la quale la banca recupera i costi sostenuti per la messa a disposizione di una somma di denaro a favore del cliente, altrimenti utilizzata dalla banca per investimenti alternativi. Tale corrispettivo è calcolato in percentuale sull'importo complessivo dell'affidamento accordato, per i giorni di permanenza dello stesso e a prescindere dall'effettivo utilizzo, ed addebitato trimestralmente.
Corporate	Sono considerati Corporate tutti i clienti che presentano un fatturato ricavato dall'ultimo bilancio ufficiale disponibile superiore ai 5 milioni di euro (singoli o di gruppo)
Costo di ricostruzione a nuovo	È il costo che deve essere sostenuto per ricostruire un immobile che ha subito un danno per incendio che lo ha distrutto completamente
Dichiarazione di sussistenza del credito	Attestato che produce la banca che riporta l'ammontare dei debiti nei confronti della banca, di un soggetto ad una certa data (normalmente viene richiesto in caso di successione)
Fideiussione	La fideiussione è una garanzia personale con la quale un soggetto, chiamato fideiussore, garantisce un debito altrui, obbligandosi personalmente nei confronti del creditore (banca).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% e/o 2,00%
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere. L'ipoteca ha una durata di 20 anni
Liquidità	Somma necessaria per soddisfare esigenze del cliente diverse dall'acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobile o ripianamento passività (es. spese di conduzione dell'azienda o spese straordinarie)
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Pegno	Il pegno è una garanzia su beni mobili o crediti. Nel pegno il possesso della cosa passa al creditore e se il debitore non paga, il creditore può soddisfarsi sul bene ricevuto in pegno con preferenza sugli altri creditori.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Privilegio	È un titolo di prelazione che la legge riconosce al creditore in considerazione della particolare natura o causa del credito. Determinati crediti si definiscono PRIVILEGIATI nel senso che vanno pagati prima degli altri.
Restrizione di ipoteca	Parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati. La restrizione può essere accordata dalla banca quando, dai documenti prodotti o da perizie risulta che, per il debito ancora da restituire, i rimanenti beni ipotecati sono una garanzia sufficiente
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Rinnovo ipoteca	Nuova iscrizione di ipoteca che viene effettuata alla scadenza dei 20 anni dalla iscrizione originaria, quando il apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria ha una durata superiore ai 20 anni.
Ripianamento passività	Pagamento passività esistenti accordate dalla banca o da altre banche/intermediari (es. fidi in c/c, sovvenzioni, mutui)
Rivalutazione immobiliare	Attività periodica di controllo e verifica del valore dei beni immobili posti a garanzia dei mutui.
Sostituzione di garanzia ipotecaria	Variatione dell'immobile ipotecato a garanzia dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria. Si stipula un atto con la banca con cui si può continuare a rimborsare il apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria originario senza interruzioni, spostando l'ipoteca su un nuovo immobile.
Spese di gestione garanzia	Costi sostenuti dalla banca per la contabilizzazione, gestione ed archiviazione delle garanzie non ipotecarie (esempio fideiussione, pegno).



Banca di Credito e Risparmio di Romagna S.p.A.

Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Forlì al n. 03451030401
Iscri. CCIAA di Forlì REA 305784 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 3318
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi. Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia
Capitale Sociale Euro 13.949.000 I.v. - www.bcrromagna.it - info@bcrromagna.it
Sede legale e Direzione Generale Viale Giacomo Matteotti, 115 - 47122 Forlì
Cod. Fiscale e P.IVA 03451030401 - Cod ABI 03318.3 - Tel. 0543.816911 Fax 0543.30664



Appartenente al Gruppo Bancario Cassa Risparmio di Ferrara iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi al n. 6155. Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.

Spese di ispezione/riperizia immobiliare	La banca può in ogni tempo far ispezionare e/o riperiziare gli immobili ipotecati da tecnico di sua fiducia addebitando al cliente le relative spese. In tal caso il cliente deve fornire i mezzi e i documenti necessari per eseguire l'ispezione e le perizia che la banca può chiedere per qualsiasi fine.
Stato Avanzamento Lavori (SAL)	In caso di immobili in corso di costruzione/ristrutturazione il contratto viene stipulato inizialmente per l'importo complessivo dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria, stabilito in base al valore presunto che l'immobile assumerà quando la costruzione/ristrutturazione sarà completata. Le somme dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria vengono versate al mutuatario man mano che il bene, proseguendo con i lavori di costruzione/ristrutturazione, aumenta il suo valore con appositi atti di erogazione parziale
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio costo di perizia e polizza incendio. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse debitore per utilizzi oltre fido	Tasso di interesse applicata all'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria oltre accordato.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Annuo	Tasso debitore tenendo conto degli effetti della capitalizzazione infrannuale.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dell'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri.

ESTINZIONE PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione

La parte correntista può estinguere l'operazione totalmente, con il pagamento di quanto dovuto alla Banca per capitale, interessi ed accessori.

Portabilità

Nel caso in cui, per rimborsare l'apertura di credito in c/c, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo al Servizio Controlli della Banca di Credito e Risparmio di Romagna, anche per lettera raccomandata A/R (Banca di Credito e Risparmio di Romagna - SERVIZIO CONTROLLI - Viale G. Matteotti, 115 - 47122 Forlì) o per via telematica (info@bcrromagna.it). La banca deve rispondere entro 30 giorni. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta e prima di ricorrere al giudice ordinario, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può chiedere presso le Filiali della Banca di Credito e Risparmio di Romagna ritirando la "Guida pratica per l'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario", chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it