

APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN C/C A IMPRESE E PROFESSIONISTI**Aggiornamento Nr. 08 del 1 giugno 2019****INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Denominazione e forma giuridica	Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.
Sede legale	Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO
Capitale Sociale	€ 39.241.087,50 i.v.
Telefono	0734 2861
Telefax	0734 286201
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia	5102
Codice ABI	6150.7
Nr. Iscrizione al Registro Imprese di Fermo, Cod.Fiscale / Partita IVA	00112540448
Sito Internet	www.carifermo.it
Indirizzo di posta elettronica	direzione@carifermo.it
Indirizzo PEC	direzione.carifermo@legalmail.it
Sistemi di garanzia a cui la banca aderisce	Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE / SERVIZIO**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 addebitare il conto corrente fino ad una cifra concordata.

Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, questa somma e può con successivi versamenti, nonché bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità di credito (cfr. anche il foglio informativo relativo al conto corrente).

Principali rischi tipici (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto;

CHE COSA E' L'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN CONTO CORRENTE

Si tratta di una apertura di credito in conto corrente, per la quale il cliente NON Consumatore deve prestare garanzia ipotecaria di primo grado su un immobile abitativo di sua proprietà ultima ed ubicato in Italia.

L'apertura di credito ipotecaria in c/c ha una durata di 5 anni e, fatta salva la facoltà del cliente di recedere in ogni momento dall'apertura di credito con obbligo di pagamento di quanto dovuto, non prevede un piano di rientro costante ma l'azzeramento totale dell'affidamento entro alla scadenza del quinto anno.

Il prodotto si rivolge a clienti che dispongono di cultura finanziaria adeguata ad avere elevata capacità reddituale e che intendono valorizzare gli asset immobiliari posseduti per soddisfare le proprie esigenze di spesa/investimento.

Il prodotto è destinato a soddisfare, in maniera flessibile per importi e periodi di utilizzo, bisogni di spesa e/o investimento della clientela, documentati da appropriati giustificativi di spesa.

A garanzia dell'apertura di credito è iscritta una ipoteca di primo grado sull'immobile.

La banca può richiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Per la concessione dell'apertura di credito è richiesta la valutazione dell'immobile (c. perizia) da parte di un perito. La banca si riserva la possibilità di far effettuare la valutazione da tecnici di suo gradimento con costi a carico del cliente.

CONDIZIONI ECONOMICHE
CONDIZIONI ECONOMICHE APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN CONTO CORRENTE
QUANTO PUÒ COSTARE IL FIDO

IPOTESI	Esempio		Risultato	
Contratto con durata indeterminata e "Commissione su Accordato" (messa a disposizione dei fondi) con utilizzo pieno per l'intero trimestre	Fido Accordato	1.500,00 Euro	Interessi	46,63
	Utilizzo Medio del Fido	1.500,00 Euro	Commissione Accordato	7,32
	Tasso annuo nominale	12,750%	Spese	4,00
	Commissione Accordato	2,00% annuo	Costo totale credito	1.557,95
	Costo operazione prelievo/versamento	2,00 Euro	T.A.E.G.	16,842%
	Periodo di utilizzo: pari a	1 trimestre		

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	75% del valore di perizia
Durata	5 anni
Garanzie accettate	Con riguardo all'ipoteca, è necessario effettuare la valutazione del bene immobile, la parte che è responsabile della sua esecuzione, i relativi costi per il cliente. Non è prevista la possibilità che l'immobile sia ubicato in un altro Stato membro dell'Unione europea.
Valute disponibili	Euro

FIDIE SCONFINAMENTI	Fidi	Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate	per fidi fino a 5.000 Euro per fidi di importo superiore	12,750% 12,500%
		Commissione su accordato (addebito trimestrale) annuale		2,000%
	Sconfinamenti extra fido	Tasso debitore annuo nominale sulle somme utilizzate	per fidi fino a 5.000 Euro per fidi di importo superiore	12,750% 12,500%
		Commissione di Istruttoria Veloce (C.I.V.)		17,50 Euro
	Tasso di mora (da applicarsi sugli interessi debitori esigibili e non pagati)		Pari al tasso di sconfino	
CAPITALIZZAZIONE	Periodicità di liquidazione degli interessi			Annuale
	Periodicità di liquidazione delle competenze diverse da interessi			Trimestrale

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria		
		Perizia tecnica	Spese di perizia tecnica, se richiesta, applicate sul capitale mutuato. Si accetta perizia tecnica di parte, per apertura di credito fino ad importo massimo di €. 77.500,00.	0,500% minimo 300,00 Euro
		Altro		
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica		
		Incasso rata		
		Invio comunicazioni		

CRITERI PER LA PRODUZIONE E IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI

Il conteggio e la liquidazione degli interessi avvengono secondo quanto previsto dall'art. 120 del D.Lgs n. 385 del 01/09/1993 e dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 343 del 03/08/2016. Gli interessi debitori esigibili e non pagati matureranno interessi di mora.

INTERESSI DEBITORI	Calcolo degli interessi	Anno civile
	Periodicità di conteggio degli interessi debitori	Annuale. Il conteggio è effettuato il 31/12 di ciascun anno e in ogni caso al termine del rapporto per cui sono dovuti.
	Esigibilità degli interessi debitori	1° marzo dell'anno successivo a quello in cui sono maturati, nonché al termine del rapporto.
	Valuta di addebito degli interessi debitori	Data di pagamento

INTERESSI CREDITORI	Calcolo degli interessi	Anno civile
	Periodicità di conteggio e di liquidazione degli interessi debitori	Annuale. Il conteggio e la liquidazione sono effettuati il 31/12 di ciascun anno e in ogni caso al termine del rapporto per cui sono dovuti.
	Valuta di accredito degli interessi creditori	Ultimo giorno del periodo a cui la liquidazione si riferisce

CLAUSOLE CONTRATTUALI
Recesso dal contratto

Il Cliente ha il diritto di recedere dal Contratto in qualsiasi momento inviando alla Banca una comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. o a mani alla filiale presso la quale è intrattenuto il rapporto, anche a firma di uno solo degli intestatari in caso di rapporto cointestato, con un preavviso di 10 (dieci) giorni.

La Banca si riserva la facoltà di recedere in qualunque momento dal Contratto dandone comunicazione scritta al Cliente in formato cartaceo o altro supporto durevole, con un preavviso minimo di 1 (uno) giorno.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Nr. giorni 30

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo scritto alla Banca consegnandolo alla filiale presso cui vengono intrattenuti i rapporti, che ne rilascerà ricevuta, oppure inviandolo mediante posta ordinaria, raccomandata A/R, posta elettronica semplice o posta elettronica certificata indirizzandolo a:

Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.
 Ufficio Reclami
 Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO
 e-mail: reclami@carifermo.it PEC: reclami@pec.carifermo.it

La Banca esaminerà la richiesta tempestivamente e risponderà comunque:

- entro 15 giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento;
- entro 30 giorni dalla data di ricezione del reclamo se è relativo a prodotti e servizi bancari e finanziari (conti correnti, carte di credito e di pagamento, mutui, finanziamenti...);

Se il reclamo risultasse fondato, la Banca lo confermerà per iscritto al Cliente; qualora la soluzione del problema segnalato dal Cliente non potesse essere immediata, o richiedesse interventi organizzativi o tecnologici, la risposta indicherà i tempi tecnici entro i quali la Banca si impegna a provvedere alla sistemazione della questione.

Nel caso in cui ritenesse, invece, di non accogliere il reclamo, la Banca risponderà comunque per iscritto esponendo le ragioni della sua decisione. Se il cliente non fosse soddisfatto dell'esito del reclamo o non avesse ricevuto risposta entro i tempi previsti, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi:

all'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** – se il fatto contestato è successivo alla data del 01.01.2009, nel limite di 100.000 Euro se il reclamo comporta la richiesta di una somma di denaro, senza limiti di importo in tutti gli altri casi.

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si possono consultare i siti www.arbitrobancariofinanziario.it e www.carifermo.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alle Filiali della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente e/o la Banca devono attivare, quale condizione di procedibilità, un procedimento di mediazione, - finalizzato al tentativo di trovare un accordo – ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR. Per maggiori informazioni si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it dove è disponibile in relativo Regolamento oppure
- ad uno degli altri Organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposto Registro degli Organismi tenuto dal Ministero della Giustizia, consultabile sul sito www.giustizia.it.
Il ricorso all'ABF assolve alla condizione di procedibilità di cui sopra.

LEGENDA

Clientela al Dettaglio	<p>Si definiscono clientela (o clienti) al dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i consumatori; ▪ le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; ▪ gli enti senza finalità di lucro; ▪ le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di Euro.
Tasso Debitore Annuo Nominale	<p>Tasso annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate in relazione al fido e/o allo sconfinamento. Gli interessi sono poi addebitati sul conto. Si applica comunque con il limite massimo pari al "tasso soglia" usurario tempo per tempo vigente.</p>
Tasso Debitore Annuo Effettivo	<p>Il tasso effettivo tiene conto dell'effetto delle capitalizzazioni infrannuali; gli interessi maturati in ogni periodo vengono sommati al capitale e su tale importo viene calcolato l'interesse del periodo successivo.</p>
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<p>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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM degli affidamenti in conto corrente, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.</p>
Maggiorazione tasso per utilizzo fuori fido	<p>E' la maggiorazione, espressa in punti, sul tasso applicato al cliente in caso di utilizzi fuori fido, fermo restando il limite massimo pari al "tasso soglia" usurario tempo per tempo vigente.</p>
Commissione su accordato	<p>Commissione calcolata sull'importo dei singoli affidamenti tempo per tempo accordati al cliente, per la durata degli stessi, a prescindere dall'effettivo utilizzo.</p>
Sconfinamento	<p>Somme utilizzate dal cliente o comunque addebitategli, in eccedenza rispetto all'affidamento (utilizzo extrafido) oppure, in mancanza di un affidamento, in eccedenza rispetto al saldo del conto corrente (sconfinamento in assenza di fido)</p>
Commissione di Istruttoria Veloce (C.I.V.)	<p>A fronte dell'autorizzazione, concessa a discrezione della Banca, di un addebito che determina uno sconfinamento o accresce l'ammontare di uno sconfinamento esistente, è dovuta dal Cliente una Commissione di Istruttoria Veloce, determinata in misura fissa ed espressa in valore assoluto. La Commissione è applicata quando vi è sconfinamento avendo riguardo al saldo disponibile di fine giornata; a fronte di più sconfinamenti nel corso della stessa giornata, è applicata una sola commissione. La Commissione non è dovuta qualora lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della Banca oppure nel caso in cui lo sconfinamento non ha avuto luogo perché la Banca non vi ha acconsentito. La Commissione non è dovuta dal Cliente consumatore qualora il saldo passivo complessivo, in caso di sconfinamenti in assenza di fido, o l'ammontare complessivo degli utilizzi extrafido, anche derivante da più addebiti, è inferiore a 500 euro e lo sconfinamento non ha durata superiore a sette giorni consecutivi; il consumatore beneficia dell'esclusione per un massimo di una volta per trimestre. La Commissione di Istruttoria Veloce è applicata nei casi in cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sia richiesta o pervenga alla Banca una operazione in addebito sul conto corrente che non trova capienza nel limite del saldo disponibile, tenendo conto di eventuali fidi concessi sul rapporto ▪ tale addebito richieda l'autorizzazione da parte degli organi competenti della Banca e che tale autorizzazione venga concessa ▪ sia previsto che gli organi competenti della Banca svolgano una articolata attività di istruttoria (c.d. Istruttoria Veloce) prima di autorizzare l'addebito.
Spese di istruttoria fido	<p>Sono le spese sostenute per l'esame di concedibilità e/o revisione del fido del cliente.</p>
Tasso EURibor	<p>Euro Interbank Offered Rate, rappresenta il costo medio dei depositi interbancari del pool delle banche europee componenti l'Euribor Panel Steering Committee (Comitato di gestione dell'Euribor). Il tasso viene determinato secondo il criterio del calcolo dei giorni effettivi/365, rilevato giornalmente al Comitato di Gestione dell'Euribor. In funzione della durata dei depositi bancari presi a riferimento vengono espresse varie quotazioni che coprono periodi da 1 settimana a 12 mesi (Euribor 1, 2, 3 mesi, ecc.)</p>
EURibor 3 mesi (365)	<p>Euro Interbank Offered Rate; Tasso Interbancario per lo scambio dei depositi in Euro, pubblicato su "Il Sole 24 Ore"; applicato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rilevazione Media Mensile riferita al mese precedente il mese corrente