



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. 19 del 01/10/2011

APERTURA DI CREDITO IN C/C CON GARANZIA IPOTECARIA

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO	
Denominazione	BANCA POPOLARE DI ROMA SPA
Forma giuridica	Società per azioni iscritta al registro delle imprese di Rm n. 04245811007
Sede legale e amministrativa	Via Leonida Bissolati, 40 (00187) Roma
Telefono e Fax	Tel 06/42034111 – Telefax 06/42034123
Indirizzo telematico	Web Site: www.poproma.it – e mail direzione.generale@poproma.it
Codice ABI	05650/7
Iscrizione all'Albo delle banche presso B.I.	Iscritta all'Albo delle Banche n. 5215
Gruppo Bancario	Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Ferrara
Capitale sociale e riserve al 31/12/2010	€ 48.637.592,00
Sistemi di garanzia a cui la banca aderisce	Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi e Fondo Nazionale di Garanzia

OFFERTA FUORI SEDE		
Soggetto collocatore	Nome e Cognome	
	Cod. Dipendente	
	Indirizzo	
	Nr. telefonico	
	Nr. Iscrizione all'Albo unico dei Promotori Finanziari	
Firma del cliente per avvenuta ricezione (da conservare a cura del soggetto collocatore)		

CHE COS'E' UNA APERTURA DI CREDITO IN C/C CON GARANZIA IPOTECARIA FONDIARIO IMPRESE
<p>L'apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria imprese è una operazione con cui la banca mette a disposizione del cliente, su apposito conto corrente e a tempo determinato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad una cifra concordata, 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 sostenere spese di investimento, quali l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della sede dell'impresa, l'acquisto di macchinari o attrezzature, o per avere a disposizione somme da destinare a necessità aziendali straordinarie (liquidità), ovvero per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti, o per estinguere altre passività esistenti accordate dalla banca o da altre banche/intermediari (ripiamento passività)</p> <p>Principali rischi (generici e tipici legati alla tipologia del finanziamento con garanzia ipotecaria): Tra i principali rischi, va tenuto presente la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto. 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.</p>

PRINCIPALI 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
<p>Il costo complessivo di un'operazione di apertura di credito in conto corrente è influenzata da diversi parametri, e quindi è di norma superiore rispetto al mero tasso di interesse richiesto dal soggetto finanziatore, e cioè il tasso debitore. Per consentire ai clienti una comparabilità del costo complessivo di tali operazioni di finanziamento offerte dai vari intermediari finanziari è stato introdotto e obbligatoriamente comunicato alla clientela il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) per le operazioni di affidamento in conto corrente.</p> <p>Nel calcolo sono considerati i seguenti elementi di costo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'accordato, ossia l'importo del credito effettivamente erogato al cliente per un determinato periodo di riferimento; • Gli interessi, dati dalle competenze di pertinenza del periodo di riferimento, ottenuti applicando il tasso di interesse contrattuale all'accordato; • Tutti i costi, inclusi gli eventuali compensi di intermediari del credito, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili; escludendo • Eventuali penali per la mancata esecuzione di uno degli obblighi contrattuali.

Esempio di calcolo del Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Ipotesi di contratto con durata 10 anni al tasso del 12,25% e con commissione per la messa a disposizione dei fondi pari al 2,00% annuo dell'importo dell'accordato.

La Cassa di Risparmio di Ferrara non applica la Commissione Disponibilità Fondi agli affidamenti fino ad € 2.500,00.

IPOTESI		
contratto con durata 10 anni e commissione per la messa a disposizione dei fondi	Accordato Tasso debitore nominale annuo Commissione Disponibilità Fondi - 0,50% trimestrale Spese collegate all'erogazione del credito (imposta sostitutiva 0,25% annuo) Spese per ogni singola scrittura € 2,30 (10 operazioni) Spese tenuta conto trimestrali Spese invio estratto conto Spese invio comunicazioni TAEG	€ 300.000,00 12,75% € 1.500,00 € 750,00 € 23,00 € 35,00 € 1,20 € 1,20 15,322%
Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato e di perizia.		

I costi riportati nell'esempio sono orientativi ed in ogni caso al cliente titolare di un affidamento saranno applicate le condizioni tempo per tempo vigenti nel rispetto della legge sull'usura (Legge n.108/1996)

Le voci di spesa riportate nel prospetto che segue rappresentano, con buona approssimazione, la gran parte dei costi complessivi per la concessione di un affidamento.

Questo vuol dire che il prospetto non include tutte le voci di costo. Alcune delle voci escluse potrebbero essere importanti in relazione sia al singolo conto sia all'operatività del singolo cliente.

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario leggere attentamente anche la sezione "Altre condizioni economiche".

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	12,75% (tasso effettivo annuo 13,373%)
	Tasso debitore nominale annuo extra fido massimo	12,75% (tasso effettivo annuo 13,373%)
	Liquidazione delle competenze	Liquidazione degli interessi computata ai giorni dell'anno civile. Periodicità di liquidazione: trimestrale
TASSO CREDITORE	Tasso creditore minimo	0,015% (tasso effettivo annuo 0,015%)
	Liquidazione delle competenze	Liquidazione degli interessi computata ai giorni dell'anno civile. Periodicità di liquidazione: trimestrale

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		35,00		
Spesa invio estratto conto		1,20		
Spese invio comunicazioni		1,35		
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 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 Banca Popolare di Roma 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	
		- iscrizione privilegio	Non consumatore	€ 150,00
			Consumatore	€ 0,00
		- Visure 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

SERVIZI ACCESSORI

CHIARA INFORTUNI CORRENTISTI - polizza di assicurazione contro gli infortuni prestata da **Chiara Assicurazioni**; prevede la corresponsione del capitale assicurato in caso di morte o invalidità totale e permanente da infortunio. Premio pari a 0,9 per mille del capitale iniziale con il massimo di € 300.000,00.

Esempio: Capitale assicurato 100.000 euro - Premio annuale € 90,00.

Per le caratteristiche delle polizze (rischi, massimali, franchigie, premi, ecc) si rinvia alle relative condizioni di assicurazione, che sono disponibili presso le filiali della Cassa di Risparmio di Ferrara spa o sul sito www.chiaraassicurazioni.it

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:

<p>PERIZIA TECNICA Richiesta a:</p> <p>Infoprovider della Banca Popolare di Roma Spa (per i finanziamenti di importo inferiore a € 750.000,00 e relativi a Immobili residenziali, Uffici, negozi e piccole strutture artigianali con relative pertinenze)</p> <p>Perito Accreditato (per i finanziamenti di importo uguale o superiore a € 750.000,00 e per qualsiasi importo qualora si tratti di Immobili industriali, da erogare a stato di avanzamento dei lavori, Terreni e Rurali).</p>	<p>Costo Perizia immobiliare (acquistata tramite Infoprovider della Banca Popolare di Roma Spa):</p>	<p>- prima perizia (perizia su primo immobile e relative pertinenze)</p> <p>- seconda perizia (costo aggiuntivo in caso di contestuale perizia su immobile e relative pertinenze allo stesso indirizzo)</p> <p>- terza perizia e successive (ulteriore costo aggiuntivo in caso di contestuale su ulteriore immobile e relative pertinenze allo stesso indirizzo)</p>	<p>€ 234,00</p> <p>€ 117,00</p> <p>€ 82,00</p>
<p><i>Se per la valutazione dell'immobile viene richiesto l'intervento di un tecnico esterno accreditato dalla Banca Popolare di Roma Spa, le spese di perizia a carico del cliente vanno corrisposte direttamente al tecnico incaricato.</i></p>			
<p>Adempimenti notarili</p>	<p>Calcolati in percentuale dell'iscrizione ipotecaria</p> <p><i>In caso di portabilità/surrogazione le spese notarili sono a carico della Banca</i></p>		
<p>Assicurazione immobile</p>	<p>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.</p>		

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: 60gg.

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

ESTINZIONE PORTABILITÀ' 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 all'Ufficio Reclami della Banca Popolare di Roma, anche per lettera raccomandata A/R (Banca Popolare di Roma - UFFICIO RECLAMI - Via Leonida Bissolati, 40 - 00187 Roma) o per via telematica (direzione.generale@poproma.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 Popolare di Roma 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

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.
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%
Infoprovider	Società di servizi che esegue le valutazioni e perizie immobiliari
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	E' 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	Variante 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).
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 perizie 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.