

FOGLIO INFORMATIVO

relativo ad operazioni (non rientranti nel credito ai consumatori) di

APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Lesmo S.C.

Piazza Dante n. 21/22 20050- Lesmo

Tel.: 039/628411 – Fax: 039/6064609

info@bcclesmo.it / www.bcclesmo.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Monza n 703950

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 469790 - cod. ABI 8619

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159661

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA

L'apertura di credito è un contratto mediante il quale 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 un importo concordato.

Salvo diverso accordo, il Cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concessogli.

L'apertura di credito può essere in conto corrente o semplice.

Nell'**apertura di credito in conto corrente**, i successivi versamenti del Cliente hanno l'effetto di ripristinare la disponibilità; invece, nell'**apertura di credito semplice**, i successivi versamenti del Cliente vengono imputati a parziale o totale estinzione del debito del Cliente verso la Banca, derivante dall'utilizzazione delle somme.

La linea di credito, in ogni caso, deve essere utilizzata dal Cliente entro il limite di importo concordato con la Banca e, sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti.

Pertanto, la Banca può rifiutare di eseguire le operazioni disposte dal Cliente che comportino il superamento del limite suddetto e l'eventuale esecuzione di tali operazioni non determina la concessione di un aumento del credito al Cliente, neppure per l'importo delle operazioni eseguite.

La presenza sul conto di un saldo debitore superiore al limite dell'affidamento concesso identifica uno "sconfinamento", che può determinarsi anche solo "per valuta", se il saldo contabile risulti a credito. La definizione dei tipi di saldo (per valuta e contabile) è contenuta nella "*Legenda*" posta al termine del presente Foglio informativo.

L'apertura di credito, sia in conto corrente che semplice, quando è garantita da ipoteca, può assumere la forma dell'apertura di credito fondiaria o ipotecaria.

In particolare, l'**apertura di credito fondiaria** è assistita da garanzia ipotecaria, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

aggiornato al

L'apertura di credito ipotecaria, invece, è assistita da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

La durata medio – lunga dell'operazione permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

I TIPI DI APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA E I LORO RISCHI

Apertura di credito a tasso fisso

Il tasso di interesse resta fisso per tutta la durata del contratto.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Apertura di credito a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso complessivo.

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

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nelle aperture di credito che prevedono un tasso variabile, può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la Banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto, anche in senso sfavorevole al Cliente, le condizioni economiche (tassi di interesse, se l'apertura di credito è a tempo indeterminato, ed altre commissioni e spese del servizio)

CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni riportate nel presente foglio informativo includono tutti gli oneri economici posti a carico del Cliente per la prestazione del servizio.

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario **leggere attentamente il foglio informativo**.

| INTERESSI DEBITORI MASSIMI | |
|---|--|
| Tasso annuo indicizzato per utilizzi nei limiti del fido concesso | Euribor 3 mesi lettera base 360 ¹ + punti. Il tasso di interesse è variato con decorrenza primo giorno del mese successivo alla rilevazione, sulla base dell'andamento del parametro riferito al mese precedente. Il valore dell'Euribor viene rilevato dal Sole 24 ore. |
| per utilizzi oltre i limiti del fido concesso | 3,00 punti percentuali in più rispetto al tasso in vigore nel periodo per l'utilizzo entro il fido |
| Gli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il limite dell'affidamento concesso sono calcolati sull'ammontare e per la durata dello sconfinamento per valuta, nel caso in cui in cui il saldo per valuta ed il saldo disponibile risultino contestualmente sconfinanti. Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta vengono calcolati gli interessi debitori previsti per l'utilizzo entro il limite del fido. | |
| Tasso annuo per interessi di mora | 3,00 punti percentuali in più rispetto al tasso in |

¹L'Euribor al è pari a

aggiornato al

| | |
|---|---|
| | vigore nel periodo per l'utilizzo entro il fido |
| Capitalizzazione | Gli interessi sono liquidati con periodicità non inferiore al trimestre e comunque all'atto dell'estinzione del rapporto. |
| Modalità di calcolo degli interessi | Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni). |
| COMMISSIONI | |
| Commissione sul fido accordato | max 0,50% ogni trimestre |
| SPESE MASSIME | |
| spese collegate alla stipula del contratto (visure, accesso a base dati, ecc.) | € 0,00 |
| spese per comunicazioni periodiche - in forma cartacea | € 0,00 |
| - on line | € 0,00 |
| Spese per altre comunicazioni | € 0,00 |
| Spesa uscita funzionario | - in Provincia e/o fuori Provincia ma in zona di competenza € 350,00.= - fuori provincia e fuori zona di competenza € 500,00.= |
| Variazione/restrizione di ipoteca | - euro 110,00 |
| ALTRI ONERI Al momento della stipula del contratto, il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi | |
| perizia tecnica | A carico del cliente secondo le tariffe professionali del Perito incaricato |
| assicurazione immobili | Deve essere stipulata direttamente dal cliente contro i seguenti eventi: incendio, scoppio, eventi socio politici (a titolo d'esempio eventi atmosferici, eventi socio politici, acqua condotta ecc.) per un valore non inferiore al valore di ricostruzione con vincolo a favore dell'Istituto |
| spese notarili | secondo la Tariffa notarile |
| Commissione rinuncia atto | € 200,00 |
| Spese per tutela e recupero crediti (legali, notarili, consulenti professionali, servizi resi, costi vivi) | Totalmente a carico del cliente |
| | |

Imposta sostitutiva: 0,25% o 2% della somma erogata

Tassa ipotecaria: a carico del cliente nella misura prevista dalla vigente normativa

Per le informazioni circa la decorrenza delle valute ed i termini di disponibilità sui versamenti e sui prelevamenti, nonché le altre spese e commissioni connesse al rapporto di conto corrente e ai servizi accessori, si rinvia ai fogli informativi relativi al contratto di conto corrente.

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)

Nell'esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di 1.500,00 euro e di durata 3 mesi

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per intero e che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento. Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a 3 mesi.

E' possibile ottenere un calcolo personalizzato dei costi, in base alle proprie reali esigenze, utilizzando l'algoritmo pubblicato sul sito internet della banca.

TAEG = %

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca.

RECESSO E RECLAMI

Recesso dal contratto

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi (nei contratti a tempo indeterminato), prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare per iscritto a quest'ultimo la variazione con un preavviso minimo di 60 giorni. La variazione si intende approvata se il cliente non recede entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Le parti hanno la facoltà di recedere per giusta causa, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, eventualmente anticipata via fax, mail o con altro mezzo, dall'apertura di credito a tempo determinato. A mero titolo esemplificativo, costituisce giusta causa di recesso per la Banca il verificarsi di una delle ipotesi indicate nell'art. 1186 cod. civ. (insolvenza del Cliente; diminuzione, da parte di questi, delle garanzie date; mancata concessione delle garanzie promesse) o il prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale e finanziaria o economica del Cliente, in modo tale da porre in pericolo la restituzione delle somme dovute alla Banca. Per il pagamento di quanto dovuto viene dato alle parti, con le medesime modalità, un preavviso di 5 giorni.

Se il contratto è a tempo indeterminato o, nel caso di contratto a tempo determinato, se questo si trasforma a tempo indeterminato, le parti hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento di 5 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, eventualmente anticipata via fax, mail o con altro mezzo, dall'apertura di credito nonché di ridurla o di sospenderla seguendo analoghe modalità. In presenza di giusta causa o di giustificato motivo, le parti possono recedere, con le stesse modalità, anche senza preavviso.

Il recesso, anche verbalmente comunicato, ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso. Gli eventuali pagamenti allo scoperto che la Banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza o dopo la comunicazione di recesso, non comportano ripristino dell'apertura di credito. Il Cliente, anche senza un'espressa richiesta della Banca, è tenuto ad eseguire il pagamento di tutto quanto dovuto alla scadenza del contratto o alla data in cui diviene operante il recesso.

Per le cause di risoluzione del contratto dovute ad inadempimento valgono le relative clausole contrattuali e le norme di legge.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale in caso di recesso

n. 60 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Piazza Dante 21/22 20050 Lesmo- e-mail ufficio-reclami@lesmo.bcc.it) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca

aggiornato al

- **Conciliatore BancarioFinanziario.** Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

LEGENDA

| | |
|---|---|
| Commissione sulla messa a disposizione di fondi | Compenso per l'impegno della Banca di tenere a disposizione del Cliente riserve liquide commisurate all'ammontare dell'affidamento concesso. E' calcolata sull'importo dell'affidamento concesso al cliente nel periodo di liquidazione e applicata con periodicità trimestrale. |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% della somma che la Banca mette a disposizione, ad eccezione delle aperture di credito concesse a persone fisiche e destinate all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per le quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della stessa somma. |
| Indicatore sintetico di costo (ISC) | Indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale annua sull'ammontare del prestito concesso. |
| Parametro di indicizzazione | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse, che varia secondo l'andamento del parametro. |
| Periodicità di capitalizzazione degli interessi | Periodicità con la quale gli interessi vengono conteggiati e addebitati in conto, producendo ulteriori interessi. Nell'ambito di ogni singolo rapporto contrattuale viene applicata la stessa periodicità nel conteggio degli interessi debitori e creditori. |
| Risoluzione del contratto | Scioglimento del rapporto contrattuale a causa del mancato assolvimento degli obblighi, derivanti dal contratto, a carico delle parti dello stesso. |
| <i>Spread</i> | Maggiorazione applicata ai parametri di indicizzazione/riferimento. |
| Tasso di interesse debitore | Corrispettivo riconosciuto alla Banca dal cliente per l'utilizzo di mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla Banca stessa. |
| Tasso di interesse di mora | Importo che il cliente deve corrispondere per il ritardato pagamento delle somme da lui dovute in caso di scioglimento del rapporto per qualsiasi motivo. |
| 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: <ul style="list-style-type: none"> - per le aperture di credito in conto corrente, il TEGM della categoria "aperture di credito in conto corrente"; - per le aperture di credito semplici, il TEGM della categoria "altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese"; aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti percentuali, verificare che la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non sia superiore a otto punti percentuali (se la differenza è superiore bisogna ridurre il tasso in misura tale che la differenza con il TEGM non superi gli otto punti) e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. |
| Valuta | Data di inizio di decorrenza degli interessi. |

aggiornato al