



FOGLIO INFORMATIVO

relativo ai

MUTUI IPOTECARI/FONDIARI “IMPRESA”

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 IL MUTUO IPOTECARIO/FONDIARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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

Nel caso il mutuo sia fondiario l'ammontare massimo della somma erogabile è pari al 60% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione); se vi sono delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui 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 le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Il mutuo fondiario/ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui il rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

FINALITA'

Acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili, acquisto di impianti e macchinari ed altri usi (es. liquidità).

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

mutuo a tasso variabile 3 mesi lettera base 360 con tasso minimo e massimo

*riferito ad un mutuo ipotecario di € 100.000,00 della durata di 10 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente
del %
%*

*riferito ad un mutuo ipotecario di € 100.000,00 della durata di 15 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente
del %
%*

mutuo a tasso variabile 6 mesi lettera base 360 con tasso minimo e massimo

*riferito ad un mutuo ipotecario di € 100.000,00 della durata di 10 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente
del %*

*riferito ad un mutuo ipotecario di € 100.000,00 della durata di 15 anni, con rata mensile., a tasso variabile inizialmente
del %*

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore puramente esemplificativo**, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, ad esempio, le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per ottenere il finanziamento o per ottenerlo a determinate condizioni, nonché le spese notarili.

MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR 6 MESI LETTERA CON TASSO MINIMO E MASSIMO			
Parametro di indicizzazione		Euribor 6 mesi lettera base 360 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.	
Spread	Clientela ordinaria	Fino a 15 anni punti	
	Soci BCC	Fino a 15 anni punti	
Clientela ordinaria	Tasso minimo	%	
	Tasso massimo	%	
Soci BCC	Tasso minimo	%	
	Tasso massimo	%	
Tasso di mora		1 punto in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.	
SPESE MASSIME	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria Clientela ordinaria	0,50% dell'importo erogato con un massimo di € 10.000,00
		Soci BCC	0,25% dell'importo erogato con un massimo di € 5.000,00
		Perizia tecnica	a carico del cliente secondo le tariffe degli albi professionali.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00
		Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente	€ 3,50
		→ con pagamento per cassa	€ 3,50
		Invio comunicazioni → in forma cartacea	€ 5,00
		→ on line	€ 0,00
		Variazione/restrizione di ipoteca	€ 110,00
	Rilascio consenso cancellazione ipoteca	€ 110,00	
Accollo mutuo	€ 100,00		

	Sospensione pagamento rate	€ 0,00
	Rinnovo ipoteca	€ 200,00 oltre spese notarili
	Dichiarazioni interessi e competenze passive pagate	€ 15,00
	Spese per copia documentazione	€ 3,00
	Sollecito pagamento	€ 5,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	Costante con variazione dei soli interessi al variare del tasso
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO
(Fonte quotidiano Il Sole 24 ore)

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Euribor 3 mesi lettera base 360		%
Euribor 3 mesi lettera base 360		%

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Euribor 6 mesi lettera base 360		%
Euribor 6 mesi lettera base 360		%

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)

TASSO VARIABILE EURIBOR 3 MESI LETTERA BASE 360 CON TASSO MINIMO E MASSIMO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi ¹
%	10 anni	€	€	€
%	15 anni	€	€	€

¹ Nel caso il tasso finito risultasse inferiore al tasso minimo, per il calcolo della rata verrà utilizzato il tasso minimo.

TASSO VARIABILE EURIBOR 6 MESI LETTERA BASE 360 CON TASSO MINIMO E MASSIMO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi ¹
%	10 anni	€	€	€
%	15 anni	€	€	€

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui ipotecari, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bcclesmo.it).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente	Nel caso in cui fosse richiesta obbligatoriamente, saranno sottoposti al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi non riconducibili alla Banca. Il cliente è comunque libero di scegliere sul mercato la polizza più conveniente senza che vengano variate le condizioni economiche del mutuo.
---	--

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da oggetti terzi:

Spese notarili	secondo la Tariffa notarile
Assicurazione immobile	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
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	A carico del cliente nella misura prevista dalla vigente normativa
Spese uscita funzionario	- in Provincia e/o fuori Provincia ma in zona di competenza € 350,00.= - fuori Provincia e fuori zona di competenza € 500,00.=
Commissione rinuncia atto	€ 200,00
Frazionamento mutuo	€ 100,00 per unità
Spese per tutela e recupero crediti (legali, notarili, consulenti professionali, servizi resi, costi vivi)	Totalmente a carico del cliente

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** dal giorno della stipula a 20 giorni dopo la stipula

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 0% del debito residuo.

Il compenso non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine

In determinate ipotesi (ad es: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 60 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

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
- Conciliatore Bancario Finanziario. 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 Bancario Finanziario (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 Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo 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 spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
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 dei mutui fondiari (che appartengono alla categoria "mutui con garanzia ipotecaria"), aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali. Individuato in questo modo il tasso soglia, oltre il quale gli interessi si considerano usurari, è possibile accertarsi che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. La differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non può inoltre essere superiore a 8 punti percentuali..

