



Foglio informativo MUTUO IPOTECARIO "IMPRESA" - SOCI

Sezione I Informazioni sulla Banca

Banca di Credito Cooperativo di Lesmo S.C.

Sede legale: Piazza Dante, 21/22 – 20050 – Lesmo (MI)

Codice ABI: 08619 Numero di iscrizione all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia: 469790

Numero di iscrizione all'Albo delle Società Cooperative: A159661

Numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano: 703950

Capitale sociale: €. 4.063.411 al 31/12/08

Riserve: €. 45.614.313 al 31/12/08

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Sezione II – Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

Struttura e funzione economica

Il mutuo è un finanziamento il cui rimborso avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi secondo un tasso fisso, variabile o misto.

Può essere di natura ipotecaria o fondiaria, in quest'ultimo caso la durata è medio-lunga (superiore ai 18 mesi), l'ipoteca è generalmente di 1° grado e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze fideiussorie assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti alla metà; la durata medio-lunga del prestito fondiario, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento ipotecario (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

Per le operazioni regolate in conto corrente si rimanda al relativo foglio informativo.

Principali rischi (generici e specifici)

Possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche applicate al rapporto, ove contrattualmente previsto.

Impossibilità di beneficiare delle eventuali variazioni, verificatesi nell'ambito del mercato bancario, dei tassi al ribasso qualora il finanziamento non sia a tasso indicizzato.

Possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di finanziamento a tasso indicizzato, in aumento rispetto al tasso iniziale.

Sezione III – Condizioni economiche dell'operazione

Beneficiari: soci persone giuridiche che abbiano sottoscritto quote per un controvalore minimo di €. 10.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo)

Requisito indispensabile: apertura di un conto corrente presso la banca, le cui condizioni economiche sono consultabili sui relativi Fogli Informativi.

Operazioni finanziabili: acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili ed altri usi (es. liquidità).

Importo massimo finanziabile: 80% del valore di perizia dell'immobile in garanzia.

Garanzia: ipoteca di 1° grado sull'immobile

Durata del finanziamento: minimo 5 anni
massimo 15 anni

Tasso di interesse annuo indicizzato massimo:

5 anni	EURIBOR TRE MESI (parametro) + 1,80 punti (spread);
10 anni	EURIBOR TRE MESI (parametro) + 1,85 punti (spread);
15 anni	EURIBOR TRE MESI (parametro) + 1,90 punti (spread).

Rilevazione tasso: il tasso di interesse come sopra determinato sarà oggetto di revisione mensile in relazione alle variazioni registrate dall'EURIBOR 3 MESI ad ogni metà del mese, variazioni che acquisteranno efficacia dal 1° giorno del mese successivo.

L' EURIBOR TRE MESI al 15/12/2009 quotava 0,71500%

Tasso annuo massimo per interessi di mora: 1 punto in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.

Modalità di calcolo degli interessi: formula matematica i cui elementi sono rappresentati dall'ammontare del capitale mutuato, dal tempo di durata del rimborso secondo l'anno civile e dalla misura del tasso di interesse.

IMPORTI MASSIMI DI SPESE E COMMISSIONI

- *per istruttoria:* 0,25% dell'importo erogato con un massimo di €. 5.000,00.
- *per perizia:* a carico del cliente
- *per comunicazioni* (comprese quelle previste dagli artt. 118 e 119 D.Lgs. 385/93): €. 5,00
- *per incasso rata:* €. 3,50
- *per estinzione anticipata o rimborso parziale:* 0

Imposte e tasse (imposta di bollo e di registro, se dovute, o, in caso di durata superiore a 18 mesi, imposta sostitutiva, nella misura dello 0,25% dell'importo erogato: a carico del cliente

ISC (indicatore sintetico di costo) calcolato su capitale figurativo di €. 100.000,00:

- 2,779%, per la durata del finanziamento di 5 anni, con rata mensile.
- 2,758%, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rata mensile.
- 2,782%, per la durata del finanziamento di 15 anni, con rata mensile.

Il tasso annuo effettivo globale MEDIO praticato dalle banche e dagli intermediari finanziari per operazioni della stessa natura, rilevato trimestralmente ai fini della legge sull'usura, è quello indicato nella apposita tabella affissa in ciascuna filiale della banca per la categoria di operazioni "mutui con garanzia ipotecaria".

Sezione IV - Sintesi delle clausole contrattuali che regolano l'operazione relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il cliente

Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate: le somme erogate, al netto dell'imposta, sono tempestivamente messe a disposizione del cliente mediante versamento sul conto corrente a lui intestato/cointestato.

Rimborso: rateale, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato. Le parti possono anche concordare un periodo di preammortamento.

Valore dei beni ipotecati: verificandosi una diminuzione del valore degli immobili ipotecati a causa del generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per qualsiasi altra causa, può essere richiesto dalla banca lo scioglimento del contratto oppure, se del caso, una integrazione della garanzia ipotecaria, o altra idonea garanzia.

Assicurazione: per tutta la durata del mutuo ipotecario l'immobile concesso in garanzia deve essere assicurato - contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio e presso compagnia di gradimento della banca - per un valore non inferiore al valore di ricostruzione con vincolo a favore del nostro Istituto. Il pagamento del premio assicurativo è a carico del cliente.

Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine: in determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; 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, alterazione della condizione giuridica degli immobili ipotecati; scoperta di vincoli sugli immobili ipotecati), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

Estinzione anticipata: senza il pagamento di alcuna commissione.

Reclami: i reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Piazza Dante n. 21/22 - 20050 Lesmo; 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, prima di ricorrere al giudice 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. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure chiedere alla banca.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla documentazione (Guide e Regolamenti) a disposizione della clientela presso ogni locale aperto al pubblico.

Modifica delle condizioni economiche: facoltà della banca di modificare unilateralmente in senso sfavorevole al cliente il tasso (i punti di maggiorazione per quelli indicizzati), nonché ogni altro prezzo e condizione economica praticati, fermo l'obbligo di comunicare tali variazioni ai sensi della normativa vigente e il diritto del cliente di recedere dal contratto senza penalità e spese di chiusura, ottenendo, in sede di liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Foro competente: per ogni controversia è competente l'Autorità Giudiziaria che ricade nella giurisdizione in cui si trova la banca. Ove il cliente sia un consumatore, il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Legenda

Ammortamento: è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.

Preammortamento: è il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.

Piano di ammortamento: è il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.

Tasso di interesse annuo: corrispettivo riconosciuto alla banca dal cliente per l'utilizzo dei mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla banca stessa

Tasso indicizzato: tasso di interesse il cui valore varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione

Parametro di indicizzazione: rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

Interesse di mora: rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.

Penale ritardato pagamento: risarcimento per i danni derivanti dal ritardato pagamento.

Istruttoria: analisi da parte della banca ai fini della decisione sulla richiesta di concessione del mutuo.

Informazione precontrattuale: copia del testo contrattuale che il cliente può richiedere alla banca prima della conclusione del contratto; non impegna la banca e il cliente alla stipula del contratto medesimo.

Comunicazioni ex artt. 118 e 119 d.lgs 385/93: 1) comunicazione delle eventuali modifiche unilaterali da parte della banca delle condizioni contrattuali (art. 118); 2) comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno, al fine di fornire informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate (art. 119).

ISC: è un indicatore del costo complessivo del finanziamento, espresso in percentuale annua dell'ammontare del prestito concesso.

Tasso annuo effettivo globale MEDIO: è la media aritmetica dei tassi effettivi globali, comprensivi di commissioni, spese e remunerazioni a qualsiasi titolo connesse col finanziamento, praticati dal complesso delle banche e degli intermediari finanziari per operazioni della stessa natura. La rilevazione viene effettuata trimestralmente dalle Autorità Creditizie per ciascuna categoria omogenea di operazioni di credito e per classi di importo. I tassi medi rilevati, corretti in relazione alla variazione del valore medio dei tassi BCE, vengono pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Aumentando questi tassi della metà, si ottiene il limite oltre il quale gli interessi sono da considerarsi usurari.

Banca di Credito Cooperativo di Lesmo, 15/12/2009