

Foglio informativo relativo al mutuo fondiario tasso variabile

FOGLIO INFORMATIVO

Ai sensi della delibera C.I.C.R. del 04 marzo 2003 e delle istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia del 25/07/03

MUTUI FONDIARI GENERICI Sezione I



Società Cooperativa

Sede legale ed amministrativa in Leverano Piazza Roma, 1

Telefono 0832 925046-7 Fax 0832 910266

Indirizzo Telematico: www.bccleverano.it E-mail bccleverano@leverano.bcc.it

Codice ABI 08603 codice fiscale e partita IVA 00143270759

Registro delle imprese di Lecce n. 1803 - CCIAA Lecce nr.46 177

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n.4499.0.0

Iscritta all'Albo delle Società Cooperative a Mutualità prevalente al n A167171

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Capitale sociale € 12.392,00 al 31/12/2008 Riserve €18.800.481,00 al 31/12/2008

Sezione II – Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

Struttura e funzione economica del mutuo ipotecario

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi) definito al momento della stipulazione del contratto stesso; il prestito è garantito da ipoteca normalmente di primo grado su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione etc.). Nel caso in cui preesistano garanzie ipotecarie il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo

La durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato. (DPR. 601/73). Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti alla metà.

In caso di mutuo fondiario a tasso variabile indicizzato per l'acquisto dell'abitazione principale, il mutuo può essere parametrato all' Euribor/365 1 / 3 / 6 mesi media mese precedente o, a scelta del cliente, al tasso BCE (Banca Centrale Europea) ai sensi del D.L. 185/2008. Per informazioni dettagliate si rinvia al foglio informativo del mutuo fondiario per l'acquisto o costruzione immobili ad uso abitativo.

Principali rischi, di carattere generico o specifico, connessi con il mutuo ipotecario

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

RISCHIO DI TASSO

Il mutuo fondiario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

COMPENSO PER ESTINZIONE ANTICIPATA

1. nessun compenso è dovuto per l'estinzione anticipata di mutui destinati ad **acquisto o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche.**

2. nessun compenso è dovuto per l'estinzione anticipata di mutui estinti per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 31 gennaio 2007, n. 7 – convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 della Legge 2 aprile 2007, n. 40 – qualora destinati alle finalità di cui al punto 1)

Informativa relativa alla Legge 2 aprile 2007, n. 40 (Bersani bis))¹

RIMBORSO ANTICIPATO

Il mutuatario ha diritto di estinguere (parzialmente o totalmente) un mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche senza alcun onere. Con riguardo ai mutui rientranti nell'ambito di applicazione dell'Accordo ABI/Associazioni dei Consumatori del 2 maggio 2007, a disposizione della clientela nella Sezione INFORMATIVA per presente Punto Trasparenza, all'atto della estinzione (totale o parziale) verrà applicata la penale nella misura prevista da detto Accordo.

PORTABILITA'

In caso di mutuo, apertura di credito e altri finanziamenti il debitore ha il diritto di esercitare la facoltà di surroga di cui all'art. 1202 del c.c. senza l'applicazione di alcun onere e di richiedere informazioni sull'ammontare del debito residuo e di riceverne tempestiva comunicazione. In caso di mutuo, l'esercizio della facoltà di surroga comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura, compresi gli oneri notarili, le spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali.

CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA

In caso di estinzione dell'obbligazione derivante dalla stipula o accollo a seguito di frazionamento di un contratto di mutuo fondiario, il cliente ha diritto di ricevere, "senza spese" quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione dalla Banca la quale procederà, senza alcun onere, a trasmettere al conservatore la comunicazione prevista entro 30 giorni, attivando il procedimento semplificato di cancellazione dell'ipoteca. E' fatta salva per il cliente, su base volontaria, la possibilità di ricorrere alla procedura ordinaria mediante autentica notarile sostenendo i costi relativi.

¹ D.L. 31 gennaio 2007, n. 7 – convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 della Legge 2 aprile 2007, n. 40

Sezione III - condizioni economiche dell'operazione

Durata: da un minimo di 18 mesi ed un giorno ad un massimo di 15 anni (180) mesi

PER I SOCI:

Tasso di interesse annuo applicato Euribor media 3 mesi 365 gg + spread 4 punti percentuali, attualmente pari a 5,261.%

All'8 settembre 2009 l'Euribor media tre mesi è pari a 1,261%

ISC (Indicatore Sintetico di Costo) = (1)

Esempio calcolo ISC (Indicatore Sintetico di Costo)

Capitale figurato € 100.000,00

Durata 10 anni

Rata mensile

ISC (soci) = 5,612%

- Penale per ritardato pagamento nella misura di 2 punti in aggiunta al tasso contrattuale in vigore al momento della mora

- Spese Istruttoria pratica:

fascia di fido da	0,00	a	100.000,00 euro	0,25%	min. € 20,00	max € 150,00
fascia di fido da	100.000,00	a	300.000,00 euro	0,20%		max € 350,00
fascia di fido >		di	300.000,00 euro	0,15%		max € 750,00

- Spese di Perizia:

fascia di fido da	0,00	a	200.000,00 euro		max € 250,00
fascia di fido da	200.000,00	a	400.000,00 euro		max € 300,00
fascia di fido da	400.000,00	a	600.000,00 euro		max € 350,00
fascia di fido >		di	600.000,00 euro		max € 600,00

PER I NON SOCI:

Tasso di interesse annuo applicato Euribor media 3 mesi 365 gg + spread 4,50 punti percentuali, attualmente pari a 5,761%

All'8 settembre 2009 l'Euribor media tre mesi è pari a 1,261%

ISC (Indicatore Sintetico di Costo) = (1)

Esempio calcolo ISC (Indicatore Sintetico di Costo)

Capitale figurato € 100.000,00

Durata 10 anni

Rata mensile

ISC (soci) = 6,063%

- Penale per ritardato pagamento nella misura di 2,5 punti in aggiunta al tasso contrattuale in vigore al momento della mora

- Spese Istruttoria pratica:

fascia di fido da	0,00	a	100.000,00 euro	0,25%	min. € 35,00	max € 250,00
fascia di fido da	100.000,00	a	300.000,00 euro	0,30%		max € 550,00
fascia di fido >		di	300.000,00 euro	0,20%		max € 1.000,00

- Spese di Perizia:

fascia di fido da	0,00	a	200.000,00 euro		max € 300,00
-------------------	------	---	-----------------	--	--------------

fascia di fido da 200.000,00	a	400.000,00 euro	max € 350,00
fascia di fido da 400.000,00	a	600.000,00 euro	max € 400,00
fascia di fido >	di	600.000,00 euro	max € 650,00

Diritti, spese e commissioni a carico del mutuatario per servizi vari:

- Commissione incasso rata (riscossa in via anticipata) € 1,03
- Imposta sostitutiva nella misura dello 0,25% dell'importo erogato (o nella misura del 2% dell'importo erogato in caso di mutui destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla "prima casa" di abitazione)
- Commissione per ritardato pagamento per rata € 2,58
- Premio assicurativo annuo (da riscuotere anticipatamente) € 5,16
- Spese per invio comunicazioni (comprese quelle ex art.118 e 119 D.Lgs. 385/93) oltre a rimborso spese postali € 2,58
- Commissione onnicomprensiva per estinzione anticipata (su residuo capitale) 2% del capitale anticipatamente corrisposto, fatti salvi i divieti previsti dall'art. 7 del d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in l. 2 aprile 2007, n. 40)

-ESEMPIO – COMPENSO ONNICOMPRESIVO DA CORRISPONDERE IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA O DI RIMBORSO PARZIALE DEL FINANZIAMENTO DI EURO 1.000

- ossia parametro al 2% del debito estinto anticipatamente
- Euro $1.000 \times 2 / 100 =$ euro 20
- per l'estinzione anticipata non potrà essere addebitato nessun altro onere oltre al compenso onnicomprensivo sopraindicato.
- Spese per visure quelle sostenute dalla BCC
- Spese cancellazione dell'ipoteca su richiesta del cliente quelle notarili
- spese per frazionamento quelle notarili

Critero di indicizzazione – Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisione trimestrale con riferimento alle date del 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12 di ogni anno in relazione all'andamento dell'Euribor 3 mesi media mese precedente base 365 arrotondato al punto superiore. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione

-
- (1) Le spese che concorrono al calcolo dell'ISC sono: spese di istruttoria, spese di revisione del finanziamento, spese di chiusura ed apertura pratica di credito, spese di riscossione dei rimborsi e d'incasso delle rate (se previste contrattualmente), spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito, ogni altra spesa contrattualmente prevista, connessa con la operazione finanziaria.

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: appena dopo l'iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni relativa agli immobili ipotecati.

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 richiesta dalla banca 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 a quello di stima della banca medesima. Il pagamento del premio assicurativo è a carico del cliente.

Rimborso parziale o estinzione anticipata: il mutuatario può restituire anticipatamente in tutto o in parte, lo somma ricevuta a fronte di un compenso onnicomprensivo, calcolato sulla somma restituita pari a 2 %, che non sarà dovuta qualora ricorra una delle fattispecie previste dall'art. 7 della legge 40/2007 ;

Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine: in determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; 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 dovute.

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

Reclami -. Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la Banca, il cliente può rivolgersi all'ufficio reclami della banca stessa e, ove ricorrono i presupposti, all'Ombudsman-Giurì bancario, seguendo le modalità indicate nell'apposito regolamento il cui testo è a disposizione dei clienti presso la banca. Il cliente, infatti, -qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso dall'ufficio reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione sebbene positiva, non è stata eseguita dalla banca) - può presentare un ricorso all'Ombudsman Giurì bancario, con sede in Via delle Botteghe Oscure nr.54, 00186 Roma. Le controversie per cui è competente l'Ombudsman Giurì bancario sono quelle di valore fino a euro 50.000. La decisione viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento, o entro 120 giorni quando è necessario acquisire ulteriore documentazione, ed è vincolante solo per la banca e non per il cliente. Una procedura analoga è prevista per i reclami in merito ai bonifici transfrontalieri: in questo caso però l'ufficio reclami ha 30 giorni per evadere la richiesta del cliente. Qualora il cliente sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'ufficio reclami, può rivolgersi alla sezione speciale dell'Ombudsman Giurì bancario, al medesimo indirizzo e con le stesse modalità, per controversie relative ai predetti bonifici, che abbiano un importo fino a euro 50.000 maggiorato delle spese sostenute dal cliente e dagli eventuali interessi legali calcolati secondo i criteri indicati dal D.Lgs. n.253/2000. La sezione deve decidere entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta. Il ricorso all'Ufficio reclami o all'Ombudsman Giurì bancario non priva il cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria ovvero, come previsto, un arbitro o un collegio arbitrale.

Foro competente di eventuali controversie: quello che ricade nella giurisdizione in cui si trova la sede legale della banca. Laddove il cliente contragga il mutuo in qualità di *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.

Rata: pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

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

(in caso di tasso indicizzato) **Parametro di indicizzazione:** rappresenta il valore preso a riferimento per la determinazione del tasso di interesse applicato al rapporto.

Terzo datore di ipoteca: soggetto diverso dal cliente che consente all'iscrizione dell'ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.

Spese di istruttoria: spese per le indagini e l'analisi espletate dalla banca volte a determinare la capacità di indebitamento del cliente e la forma di finanziamento più opportuna.

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.

Comunicazione 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).

Euribor (Euro Interbank Offered Rate): è il tasso interbancario che da gennaio 1999 ha sostituito il Ribor e tutti i parametri dei paesi che hanno aderito all'euro.

L'Euribor è il tasso al quale avvengono gli scambi dei depositi a breve termine tra banche primarie. Per le operazioni di mutuo casa il tasso di interesse sarà sottoposto a revisione trimestrale con decorrenza 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ogni anno sulla base della quotazione, aumentata di 0,10 punti e moltiplicata per il coefficiente 365/360, dell'"EURIBOR" (Euro InterBank Offered Rate) nominale annuo sull'"Euro tre mesi lettera" rilevata sul circuito Reuters (oppure pubblicata su "Il Sole - 24 Ore" in caso non fosse disponibile o rilevabile la quotazione del circuito Reuters) rispettivamente per valuta 15 dicembre, 15 marzo, 15 giugno e 15 settembre. Qualora la data valuta cada in un giorno festivo, si prenderà come riferimento quella del primo giorno lavorativo successivo. Nel caso in cui, per cause indipendenti dalla volontà della Banca, non fosse più possibile determinare o rilevare la suddetta quotazione, la Banca individuerà in buona fede un parametro alternativo seguendo ragionevolmente le indicazioni desumibili dal mercato; in questo caso si conviene che il nuovo tasso indicizzato dovrà essere equivalente, dal punto di vista economico-finanziario, al parametro cessato. In ogni caso il tasso di interesse non subirà modifica alcuna qualora si verifichi una diminuzione dello stesso pari od inferiore a 0,10 punti rispetto a quello applicato nel periodo immediatamente precedente.

Il suddetto tasso sarà arrotondato ai cinque centesimi superiori.

La rilevazione viene effettuata per valuta il giorno 15 del mese che precede ciascun trimestre solare

Giustificato motivo: non deve essere generico, ma deve riguardare gli eventi di “*comprovabile effetto sul rapporto bancario*” (ad esempio: mutamento del grado di rischio del cliente; variazioni dei tassi di mercato che determinano un aumento dei costi operativi per gli intermediari).

Surroga: è un'operazione con la quale si sposta il mutuo presso una banca differente per accedere a migliori condizioni. In sostanza si accede al nuovo mutuo utilizzando l'ipoteca originaria di quello vecchio.

Indicatore sintetico di costo (ISC) : è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Banca di Credito Cooperativo di Leverano, 08/09/2009