

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 CHIROGRAFARI 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 nA16717

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 chirografario

Il finanziamento (prestito) con rimborso rateale comporta l'erogazione di una somma al cliente, che si impegna a restituirla mediante il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto. Il mutuo può essere assistito da garanzie.

Può ricorrere, sotto forma di adesione o altra forma di stipula, una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento, a fronte dei rischi morte, perdita impiego, infortunio e invalidità.

Principali rischi (generici e specifici)

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

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

Durata: da un minimo di 18 mesi ed un giorno ad un massimo di 5 anni (60) mesi

PER I SOCI:

Tasso di interesse annuo applicato Euribor media 3 mesi 365 gg + spread 6 punti percentuali, attualmente pari a 7,261%

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 € 5.000,00

Durata 60 mesi

Rata mensile

ISC (soci) = 8,468%

- 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

PER I NON SOCI:

Tasso d'interesse annuo applicato Euribor media 3 mesi 365 gg + spread 6,25 punti percentuali, attualmente pari al 7,511%

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 € 5.000,00			
Durata 60 mesi			
Rata mensile			
ISC 8,884%			
- 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

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

- Commissione incasso rata (riscossa in via anticipata) € 1,03
- 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 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): a carico del cliente
- 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) 1%
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)
- Spese per visure quelle sostenute dalla BCC

criterio 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.

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 "crediti personali e altri finanziamenti alle famiglie effettuati dalle banche" o, quando mutuatario è un'impresa, per la categoria di operazioni "anticipi, sconti commerciali e altri finanziamenti alle imprese effettuati dalle banche".

(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 la completa formalizzazione del contratto e degli atti relativi alle garanzie eventualmente previste.

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.

Estinzione anticipata: con pagamento di una commissione calcolata sul capitale anticipatamente rimborsato, se prevista nel contratto, o senza pagamento di alcuna commissione nel caso di mutui contratti da persone fisiche per acquisto/ristrutturazione di immobili destinati a fini abitativi o allo svolgimento della propria attività economica o professionale.

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), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Reclami: per eventuali contestazioni, il cliente può rivolgersi all'Ufficio reclami della Banca e, ove ne ricorrano i presupposti, all'Ombudsman Giuri bancario e al Conciliatore Bancario.

Modifica delle condizioni economiche: facoltà della banca di modificare unilateralmente in senso sfavorevole al cliente i punti di maggiorazione 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 eventuali controversie è competente l'Autorità Giudiziaria che ricade nella giurisdizione in cui si trova la sede della banca. Ove il cliente sia un consumatore, il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge

LEGENDA:

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.

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.

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

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.

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).

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 credito e per classi di importo. I tassi medi rilevati, corretti in relazione alla variazione del valore medio dei tassi BCE, vengono pubblicizzati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Aumentando questi tassi della metà, si ottiene il limite oltre il quale gli interessi sono da considerarsi usurari.

Giustificato motivo: non deve essere generico, ma deve riguardare gli eventi di "comprovabile effetto sul rapporto bancario" (ad esempio: mutamento del grado di rischiosità 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

