

FOGLIO INFORMATIVO

Ai sensi della delibera C.I.C.R. DEL 4 marzo 2003 e delle Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia del 25/07/03

MUTUO IPOTECARIO TASSO FISSO IRS



Sezione I – Informazioni sulla banca

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 definito al momento della stipulazione del contratto stesso; il prestito è garantito da ipoteca su immobili.

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

INFORMATIVA RELATIVA ALLA LEGGE 2 APRILE 2007, n.40 (Bersani bis)

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/ASSOCIAZIONE DEI CONSUMATORI del 2 maggio 2007, a disposizione della clientela, all'atto dell'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 ipotecario, 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 trenta 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.

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

RISCHIO DI TASSO

Il mutuo ipotecario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

RISCHIO DI CAMBIO

Nel mutuo ipotecario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

Sezione III – Condizioni economiche dell'operazione

Per i Soci

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

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

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) =

- 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 punti percentuali, attualmente pari a%
 All'8 settembre 2009 l'Euribor media tre mesi è pari a.....%

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) =.....

- 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

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

Indicatore sintetico di costo ISC: 7,033 % calcolato su un capitale figurativo di € 100.000,00, con un piano di ammortamento della durata di 5 anni.

Per il calcolo degli interessi si fa riferimento all'anno civile.

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 sono temporaneamente costituite in deposito cauzionale infruttifero a garanzia dell'adempimento degli oneri di iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni che dovesse subire l'immobile ipotecato. Una volta effettuati tali adempimenti le somme entrano nella piena disponibilità del cliente.

Rimborso - Il mutuo ipotecario deve essere rimborsato - nel corso della durata convenuta - ratealmente, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato tra la banca medesima ed il cliente.

Il cliente è tenuto a corrispondere alla banca, sull'importo non pagato alle relative scadenze, l'interesse di mora nella misura annua determinata in contratto, dal giorno della scadenza fino a quello dell'effettivo pagamento.

Ipoteca - A garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del mutuo, viene concessa ipoteca, da parte del cliente o di un terzo, su immobili liberi da vincoli o pesi pregiudizievoli.

Verificandosi una diminuzione della capacità cauzionale degli immobili 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 – Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo ipotecario, ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio, presso compagnia di gradimento della banca, per un valore non inferiore a quello di stima della banca medesima. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa.

Rimborso parziale o estinzione anticipata - Il cliente può rimborsare parzialmente o estinguere anticipatamente il mutuo ipotecario; in questo secondo caso, corrisponde alla banca una commissione calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto.

Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine - In determinate ipotesi (ad es. inadempimento delle formalità ipotecarie nei termini previsti), la banca ha la facoltà di sciogliere il contratto e, conseguentemente, di pretendere l'immediato pagamento di quanto dovuto, senza necessità di alcuna formalità.

Reclami - Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la banca, il cliente può presentare reclami all'Ufficio Reclami della banca e, ove ne ricorrano i presupposti, all'Ombudsman - Giuri bancario con le modalità contenute nel regolamento a disposizione nei locali della banca.

Foro competente - Per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del contratto, il foro competente è determinato nel contratto medesimo ed è generalmente quello nella cui giurisdizione è ubicata la sede centrale della banca o la dipendenza-filiale della banca stessa presso la quale è intrattenuto il rapporto. Laddove il cliente contragga il mutuo in qualità di *consumatore* il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Modifica delle condizioni economiche - Il cliente accorda alla Banca la facoltà di modificare le condizioni economiche applicate ai singoli rapporti, rispettando, in caso di variazioni sfavorevoli al cliente, le norme in materia di trasparenza dei rapporti contrattuali. La proposta di variazione dovrà essere comunicata al cliente 30 giorni prima in forma scritta o con altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente. Il cliente ha la facoltà, entro 60 giorni dalla comunicazione scritta, di recedere senza penale alcuna dal rapporto e di ottenere in sede di liquidazione l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

LEGENDA: Nel presente foglio informativo, i termini di seguito elencati hanno i significati rispettivamente indicati.

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.

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.

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 periodica: comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno; dà informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate.

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