

Foglio informativo sui

MUTUI FONDIARI

aggiornato al 17 novembre 2011

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione:

Banca di Credito Cooperativo di Barlassina Società Cooperativa

Sede legale e amministrativa:

**Via C. Colombo, 1/3
20825 BARLASSINA (MB)**

Indirizzo telematico:

info@bccbarlassina.it

Numero di matricola d'iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia:

4495.8.0 - Codice meccanografico (Codice ABI): 8374.1

Numero di iscrizione al Registro delle imprese (REA)

434327

Numero di iscrizione all'Albo delle Società Cooperative

A157431

Sistemi di garanzia cui la banca aderisce:

FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO

Capitale sociale e Riserve al 31.12.2010 (risultanti dall'ultimo bilancio approvato):

euro 152.237.149

Sezione 2: CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL SERVIZIO

2.1 Struttura e funzione economica

Il contratto di mutuo fondiario si perfeziona con la consegna da parte della banca al cliente di 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. A garanzia del prestito viene iscritta ipoteca a favore della banca su beni immobili di proprietà del cliente o di altro soggetto garante (c.d. “terzo datore d’ipoteca”).

2.2 Principali rischi tipici (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- la possibilità per la banca, ove contrattualmente previsto, di variare le condizioni economiche (commissioni e spese del servizio) in senso sfavorevole al cliente;
- per i mutui a tasso fisso, il cliente è esposto al “rischio di tasso” nel caso in cui nel corso del rapporto si determini una variazione al ribasso dei tassi di interesse, in quanto l’impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito;
- per i mutui a tasso indicizzato, il cliente è esposto al “rischio di tasso” nel caso in cui nel corso del rapporto si determini una variazione al rialzo del valore del parametro di indicizzazione contrattualmente stabilito (ad esempio Euribor) per la determinazione del tasso d’interesse utilizzato per il calcolo delle rate di ammortamento;
- per i mutui erogati in valuta diversa dall’euro, al rischio di tasso si somma anche il “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 all’euro con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

Sezione 3: CONDIZIONI ECONOMICHE DEL SERVIZIO

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beneficiari | Imprese edili titolari di conto corrente presso BCC Barlassina |
| Importo massimo erogabile | 80% del valore di perizia (massimo Euro 2.500.000,00) |
| Durata | massimo 20 anni |
| Forma di garanzia | ipoteca di 1° grado |
| Modalità di rimborso | rate costanti posticipate con periodicità mensile |
| Tasso d'interesse annuo nominale massimo <i>(tasso variabile mensilmente)</i> | EURIBOR 6 mesi (tasso 365 lettera) rilevato per valuta il 1° giorno lavorativo di ogni mese (misura attuale 1,818%), arrotondato ai 5 centesimi superiori e maggiorato di 5,50 punti percentuali MISURA ATTUALE 7,35 |
| Tasso minimo ("Floor") | 7,25% tenuto conto che, ai fini della determinazione del tasso d'interesse, viene stabilito che il valore dell'Euribor , indipendentemente dalla effettiva quotazione, non potrà essere considerato inferiore al 1,75% |
| Spese istruttoria, comprensive delle spese per la valutazione dell'immobile <i>(applicare solo in caso di esito positivo della richiesta)</i> | 1 per cento (minimo euro 500 – massimo euro 10.000) |
| Spese per stipula fuori sede | euro 100,00 |
| Spese di frazionamento | euro 100,00 |
| Spese per svincolo ipoteca | euro 50,00 |
| Spese addebito rata | euro 0,50 |
| Altre spese <i>(assicurazione dell'immobile, notari e iscrizione ipotecaria)</i> | Il loro ammontare non può essere quantificato dalla Banca, in quanto non esiste alcun obbligo per il cliente di avvalersi dei servizi offerti dalla stessa |

PROSPETTO DI RIMBORSO

di un ipotetico mutuo di originari Euro 100.000,00 rimborsabile in 20 anni con rate mensili costanti posticipate, ipotizzando la costanza del tasso di riferimento:

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| TASSO 7,35% | importo rata | 796,45 |
| | montante | 191.148,00 |
| TAEG 7,791% (Comprensivo dell'Imposta sostitutiva dello 0,25%, delle spese d'istruttoria, delle spese per addebito rata e per l'invio delle comunicazioni periodiche) | | |

T.E.G.M. (Tasso Effettivo Globale Medio)

Il tasso 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 reale**"

SPESE e ONERI

- IMPOSTA SOSTITUTIVA (art. 20 del D.P.R. 601/73) **0,25%** sull'importo del mutuo
(**2%** per i mutui destinati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di case diverse dalla prima casa)
- SPESE INVIO SOLLECITI euro 5,50
- INTERESSI DI MORA **max 3%** oltre al tasso in essere e comunque **non superiore alla soglia dei tassi usurari** pubblicata sulla specifica tabella
- PENALE PER RATE IN MORA NESSUNA
- PENALE PER ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) 1% del debito estinto
- SPESE PER COMUNICAZIONI PERIODICHE euro 2,00

Sezione 4: SINTESI DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO IL SERVIZIO

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. Le relative polizze dovranno essere vincolate a favore della BANCA, ai sensi dell'art. 2742 Cod. Civ., e depositate in copia presso la medesima, unitamente alle quietanze relative al pagamento dei premi.

Qualora si verifichi taluno degli eventi coperti dall'assicurazione, il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono informarne la banca entro i termini contrattualmente previsti. La banca ha diritto di intervenire negli atti di accertamento dei danni o di promuoverli, se li giudica di suo interesse, a spese del cliente. Le somme che la compagnia di assicurazione è tenuta a versare alla banca per indennità di perdita o di deterioramento sono vincolate a garanzia di tutto quanto dovuto dal cliente in dipendenza del mutuo.

Qualora la parte mutuataria e/o datrice di ipoteca ometta o ritardi il pagamento dei premi, ovvero il rinnovo della polizza, la BANCA potrà provvedervi direttamente addebitando il controvalore del premio sul conto corrente della parte mutuataria e/o datrice d'ipoteca o – qualora ciò non fosse possibile – esercitando il diritto di rivalsa, anche utilizzando Compagnie assicurative diverse da quella originaria, fatto salvo il diritto di dichiarare risolto il contratto.

Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate - Le somme erogate sono tempestivamente messe a disposizione del cliente ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca e della produzione della polizza assicurativa per danni relativi agli immobili ipotecati, mediante versamento sul conto corrente a lui intestato/cointestato oppure mediante consegna allo stesso del relativo importo.

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.

Estinzione anticipata - L'estinzione anticipata, in tutto o in parte, del mutuo è regolata dalla specifica normativa di legge (art. 40 del Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993 e successive modifiche).

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.

Variazione delle condizioni contrattuali - La banca si riserva la facoltà di modificare le condizioni economiche applicate al contratto, rispettando, in caso di variazioni in senso sfavorevole al cliente, le prescrizioni delle vigenti norme in materia di trasparenza bancaria.

Reclami e altri mezzi di risoluzione stragiudiziale delle controversie - nel caso in cui sorga una controversia tra la parte finanziata e la Banca relativa all'interpretazione e all'applicazione del presente contratto, la parte finanziata, prima di adire l'Autorità finanziaria ha la facoltà di utilizzare in alternativa uno degli strumenti di risoluzione delle controversie qui di seguito indicati, previa presentazione di un reclamo all'Ufficio Reclami della Banca, istituito presso la Segreteria di Direzione della sede, sita in via C. Colombo, 1/3 - 20825 BARLASSINA (MB), che risponderà entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. I reclami potranno essere presentati sia a mezzo fax (0362-5771207) sia per lettera raccomandata a.r. indirizzata al citato ufficio, ovvero mediante raccomandata consegnata a mani presso ogni filiale della Banca, nonché per via telematica utilizzando i seguenti indirizzi: segreteria.direzione@bccbarlassina.it e bccb@pec.bccbarlassina.it

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- ⇒ **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro il cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure chiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia o presso la filiale della Banca con cui intrattiene i propri rapporti, dove potrà richiedere l'apposita "Guida" pratica e i moduli di adesione ai servizi dell'ABF;
- ⇒ **Conciliatore Bancario Finanziario**. Il cliente può, singolarmente o in forma congiunta con la Banca, attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di raggiungere un accordo con la Banca. Detto tentativo sarà esperito, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 40, comma 6 del decreto legislativo n. 5 del 17 gennaio 2003 dall'organismo di conciliazione bancaria costituito presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per l'assoluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ABR con sede a Roma Via Botteghe Oscure 54, sito internet www.conciliatorebancario.it, iscritto al n. 3 del registro tenuto dal Ministero della Giustizia, ex art. 38 del suddetto decreto legislativo n. 5/2003. Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza la formalizzazione di un accordo. Rimane altresì impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposto alla banca d'Italia.

Qualora invece la parte finanziata intenda rivolgersi direttamente all'Autorità Giudiziaria, se non si è già avvalsa della facoltà di ricorrere a uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra descritti, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF secondo la procedura suindicata oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario, secondo quanto previsto dal decreto legislativo n.28 del 4 marzo 2010. Le parti possono sempre concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purchè iscritto nell'apposito registro ministeriale.

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DEL SERVIZIO

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 (ad es.: mensili, trimestrali, semestrali, annuali.). La rata è composta da una quota capitale, corrispondente alla parte rimborsata dell'importo ricevuto in prestito, e da una quota interessi. |
| Interesse di mora: | Maggior interesse applicato sulle somme pagate tardivamente. |
| Parametro di indicizzazione: | è un valore, oggettivamente determinato e indipendente dalla volontà delle parti, preso a riferimento per il calcolo del tasso di interesse applicato al rapporto. |
| Terzo datore di ipoteca: | sogetto 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. |
| Indicatore sintetico di costo (ISC) : | è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. |

PORTABILITA' DEL MUTUO

RIFERIMENTI NORMATIVI

L'articolo 8 del decreto legge n. 7/2007, convertito con modificazioni nella legge n. 40/2007, reca disposizioni sulla portabilità del mutuo, stabilendo che:

- la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore (Banca) non preclude al debitore (Cliente) l'esercizio della facoltà di surrogazione (sostituzione del creditore) di cui all'articolo 1202 del codice civile;
- nel caso di surrogazione per volontà del debitore il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato;
- la predetta surrogazione del mutuo non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

Tale normativa consente pertanto alla parte mutuataria di valutare nel tempo le migliori condizioni offerte dal mercato e di scegliere, alla bisogna, una banca (cd. "**Banca subentrante**") disposta ad effettuare una nuova operazione di mutuo specificamente finalizzata all'estinzione del finanziamento in essere con la "**Banca originaria**".

In questo rinnovato quadro normativo l'Associazione Bancaria Italiana ha definito una procedura di collaborazione interbancaria volta a contribuire alla migliore realizzazione delle operazioni di portabilità del mutuo, improntata a criteri di massima riduzione dei tempi entro cui ottemperare ai previsti adempimenti amministrativi e dei costi connessi.

La soluzione realizzata si articola su tre fasi:

1. **Avvio della procedura:** Il cliente richiede per iscritto alla banca subentrante di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del proprio debito residuo, concordando anche una possibile data per la formalizzazione dell'operazione.

La banca subentrante provvede, tramite il canale telematico "Allineamento elettronico archivi (AEA) – trasferibilità dei dati del mutuo", ad inviare alla banca originaria, entro il giorno lavorativo successivo alla sottoscrizione del "modulo di richiesta di avvio della procedura di colloquio interbancario", un messaggio di "richiesta di comunicazione del debito residuo" contenente, tra l'altro, la data di riferimento per determinarne l'esatto ammontare;

2. **Comunicazione dell'importo del debito residuo:** La banca originaria, avvalendosi del suddetto canale telematico, comunica alla banca subentrante, entro 8 giorni lavorativi successivi alla data di sottoscrizione del "modulo di richiesta di avvio della procedura di colloquio interbancario", il messaggio di "comunicazione del debito residuo" ovvero di "storno per informazioni formali errate o incomplete", fornendo contestualmente analoga comunicazione al cliente debitore;
3. **Formalizzazione dell'operazione di portabilità:** La banca subentrante procede al perfezionamento dell'operazione mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dalla banca originaria, contro pagamento di quanto alla stessa dovuto, di apposita quietanza. La banca subentrante provvede quindi a richiedere, ai sensi dell'art. 2843 del codice civile, l'annotazione del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria a suo tempo iscritta dalla banca originaria.

Si specifica che **l'esecuzione della procedura elettronica di trasferibilità** dei dati del mutuo **non vincola né la banca né il cliente all'effettivo trasferimento del mutuo**, in quanto ricopre una mera funzione informativa.

SPESE ED ONERI

In coerenza con quanto disposto dalla richiamata normativa, alle operazioni di portabilità del mutuo non sarà applicato alcun onere a carico del debitore.