



Foglio N **2.03.03**
informativo .

Redatto in ottemperanza al D.Lgs. 385 del 1 settembre 1993 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria creditizia" (e successive modifiche ed integrazioni) e delle Disposizioni di Vigilanza in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" emanate dalla Banca d'Italia in data 29 luglio 2009 e pubblicate nel Supplemento Straordinario n.170 della Gazzetta Ufficiale del 10 settembre 2009 n.210.

Data aggiornamento **16/04/2010**

CREDITO EDILIZIO

Informazioni sulla Banca

Banca di Legnano Spa

Sede Sociale e Direzione Generale :Largo F. Tosi, 9 - 20025 Legnano

Capitale Sociale: 472.573.272,00 euro al 20/06/2007 .

Indirizzo E-Mail: Info@bancadilegnano.it

Indirizzo telematico: www.bancadilegnano.it e www.blbanking.it

Telefono 800.100.201 - Fax 0277004377

Codice ABI: 03204

Numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale/P.IVA 09492720157

Iscritta all'Albo delle Banche: n. 5542

Appartenente al Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5584.8

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, F.do Nazionale di Garanzia, Cassa di compensazione e garanzia Spa

La società e' soggetta all'attivita' di direzione e coordinamento della Banca Popolare di Milano.

CHE COS'E' IL CREDITO EDILIZIO

E' un finanziamento a lungo termine concesso nella forma di mutuo dalla Banca ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. n. 385/93 (credito fondiario), ad imprese edili, cooperative edilizie, società immobiliari per la realizzazione o la ristrutturazione di edifici ad uso generalmente abitativo, destinati alla vendita, con suddivisione del mutuo in quote e successivo accollo del mutuo da parte degli acquirenti delle singole porzioni dell'immobile per la parte di propria spettanza. A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di primo grado sull'edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, nei limiti previsti dalla normativa citata, la quale a seguito della suddivisione del mutuo, è oggetto di frazionamento, cosicché ciascuna unità immobiliare risponde delle obbligazioni pattuite nel contratto di mutuo nei limiti della quota assegnata.

Il debitore rimborsa le somme erogate mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi a **tasso variabile**, secondo un piano di ammortamento prestabilito.

E' previsto altresì un periodo di preammortamento o preutilizzo dalla data dell'erogazione sino a quello di ultimazione lavori contrattualmente definita.

E' possibile, su valutazione della Banca, la concessione di un prefinanziamento.

Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del mercato finanziario, secondo l'indice di riferimento contrattualmente previsto.

Tale forma consentendo di adeguare, tempo per tempo, il tasso e, pertanto, la misura degli interessi, allinea gli stessi all'andamento reale del costo del denaro.

Qualora non venga richiesto il frazionamento dell'immobile e la suddivisione del mutuo viene concesso il finanziamento sempre nella forma di mutuo ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. n. 385/93 (credito fondiario).



Destinatari: Imprese di costruzioni edili, Cooperative Edilizie o Società Immobiliari per la realizzazione di edifici aventi destinazione di civile abitazione.

Importo finanziato: massimo 80% del minore tra il valore commerciale ed il prezzo di acquisto dell'immobile ipotecato.

Durata: da un minimo di 5 anni ad un massimo di 30 anni

Erogazione somme: in una o più soluzioni in relazione allo stato di avanzamento delle opere finanziate.

Modalità: su richiesta scritta della Parte Finanziata e mediante sottoscrizione di atti di quietanza per ogni erogazione parziale, di cui l'ultima con atto pubblico oppure con atto pubblico per ogni erogazione.

Finalità: costruzione e/o ristrutturazione edilizia ad uso generalmente abitativo, destinati alla vendita.

Il pagamento delle rate avviene solo con addebito in conto corrente acceso presso la Banca, la quale viene a ciò espressamente autorizzata.

Le rate possono essere mensili, trimestrali e semestrali con scadenza fine periodo solare (mese, trimestre, semestre).

Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

E' previsto :

- L'obbligo per la Parte Finanziata di assicurare l'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori con polizza vincolata a favore della Banca. La copertura assicurativa permane anche nella successiva fase di accollo.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel corso del finanziamento, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (spese ed oneri accessori ad esclusione del tasso di interesse);
- rischio di espropriazione del bene immobile ipotecato nell'ipotesi di inadempimento del contratto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
IMPORTO E DURATA

Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore del bene immobile ipotecato.
Durata del mutuo	In tutti i casi: Minima: 60 mesi (5 anni) Massima: 360 mesi (30 anni)
Periodo di preammortamento/preutilizzo	Fino a 2 anni

TASSI

Tasso nominale annuo: Tasso fisso (***) Tasso variabile	IRS di periodo (*) + 3,000 p.p. EURIBOR (**) + 3,000 p.p. Oppure EURIBOR (°)
Indicizzazione tasso variabile (parametro di riferimento)	EURIBOR
Spread del tasso (maggiorazione sul valore del parametro, espressa in punti percentuali)	3,000 p.p.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG esemplificativo) (#)	Calcolato per un finanziamento di 500.000 euro durata 30 anni: 3,74%
Tasso di preammortamento o Preutilizzo (TAN)	Pari al Tasso nominale annuo
Tasso di mora	Tasso di interesse nominale annuo + massimo 1,000 p.p.

(#) Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*) IRS (Interest rate swaps) rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg. Vedere in proposito la sezione "Ultime rilevazioni del parametro di riferimento".

(**) EURIBOR, rilevato dal Sole 24Ore (3 mesi, base 360, media mese precedente il trimestre solare di applicazione), arrotondato allo 0,05 superiore. Per il calcolo è stato utilizzato l'EURIBOR di Marzo 2010 pari allo 0,65% - TAN 3,650%

(°) EURIBOR, rilevato dal Sole 24Ore (6 mesi, base 360, media mese precedente il trimestre solare di applicazione) arrotondato allo 0,05 superiore.

Sempre entro la misura massima consentita dalla Legge sull'usura n. 108/96 ai sensi dell'art. 2 e dalla relativa normativa di attuazione.

(***) Qualora il prodotto sia in vendita.

SPESE FISSE DI GESTIONE

Istruttoria	0,20% dell'importo deliberato Minimo: 155 euro (*)
Perizia tecnico/amministrativa (svolta da Professionisti abilitati per l'Istituto):	750,00 euro
Commissioni annue per incasso rata	24 euro
Spese di perizia per stato avanzamento lavori (S.A.L.)	Massimo 155 euro
Spese di frazionamento (per ogni quota formata)	55,00 euro
Assicurazione incendio, premio annuo (**)	0,055% (**)
Invio comunicazioni (produzione ed invio Documento di Sintesi)	2,00 euro in forma cartacea Gratuito online

(*) Non è riportato esplicitamente un valore massimo, in quanto gli importi potenzialmente rilevanti richiedono una contrattazione dell'ammontare di tale spesa e pertanto non è possibile individuare a priori un massimale.

(**) Convenzione stipulata con la Navale Assicurazioni. Il bene ipotecato sarà assicurato, in via automatica, per importo pari all'1,50% del debito residuo. Tale copertura permane anche nella successiva fase di accollo. L'addebito avviene ad ogni scadenza rata.

ALTRE SPESE

Spese di svincolo (per ogni svincolo richiesto)	100,00 euro
Compenso per rimborso anticipato, parziale o totale	2,00% del capitale rimborsato (*)
Accollo mutuo	Esente
Sospensione pagamento rate	Esente
Invio comunicazioni (produzione ed invio Documento di Sintesi)	2,00 euro in forma cartacea Gratuito online
Spese annue per singola verifica monitoraggio situazione immobiliare	massimo 21 euro
Imposta sostitutiva	0,25% della somma erogata
Spese per ricontrattualizzazione mutui	Minimo 258,23 euro Massimo 516,47 euro
Spese per rilascio lettera di assenso a cancellazione d'ipoteca	200,00 euro, escluse le spese notarili

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese. Vedere legenda.
Tipologia di rata	Come da tipo di ammortamento, in base alla variazione del tasso.
Periodicità delle rate	Da concordare: mensile, trimestrale o semestrale

ULTIME RILEVAZIONE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

EURIBOR, rilevato dal Sole 24Ore (3 mesi, base 360, media mese precedente), arrotondato allo 0,05 superiore.

Data	Valore tasso
Media 03/2010	0,650%

IRS (Interest rate swaps), rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg il giorno antecedente quello della stipula del contratto:
esempi di IRS aggiornati alla data indicata:

Data	Valore tasso
01/04/2010	IRS 5 anni = 2,402%
01/04/2010	IRS 10 anni = 3,284%
01/04/2010	IRS 15 anni = 3,676%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM), previsto dall'art 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo alle operazioni di credito edilizio può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bancadilegnano.it, nell'apposito foglio.

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: massimo 150 giorni
- Disponibilità dell'importo: minimo 11 giorni, massimo 45 giorni di calendario, subordinati alla consegna della relazione notarile definitiva.

ESTINZIONE ANTICIPATA, CHIUSURA RAPPORTO E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 60 giorni, pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo o anticipatamente rimborsato, ad esclusione dei casi previsti D.Lgs. 07/07 (Decreto Bersani).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca con lettera indirizzata per posta ordinaria a "Ufficio Legale Banca di Legnano - Largo Franco Tosi 9, 20025 Legnano (MI)", o inviata per posta elettronica a info@bancadilegnano.it o, infine, via fax al numero 0331521394, o consegnata allo sportello ove è intrattenuto il rapporto. La Banca deve rispondere entro 30 giorni (90 giorni se trattasi di reclami assoggettabili a depositi titoli, servizi finanziari e di investimento, ivi compreso le cassette di sicurezza). Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta nei termini previsti, prima di ricorrere al giudice, il cliente 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 (Via delle Botteghe Oscure, 54, 00186 Roma - tel 06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it); se sorge una controversia con la Banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente.
- Prefettura territoriale competente (www.interno.it e www.tesoro.it) nell'ambito delle misure varate dal D.L. 185/08 convertito in l. 2/2009, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, e' possibile utilizzare il presente canale scaricando la modulistica dai predetti siti istituzionali inviando via raccomandata o posta elettronica l'istanza alla Prefettura territorialmente competente.

Legenda delle principali nozioni dell'operazione

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Parametro di indicizzazione (per i finanziamenti a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i finanziamenti a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.

Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese possono non essere comprese, per esempio quelle assicurative, se facoltative.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo del pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei prestiti, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.