



**Foglio**            **N 2.03.04**  
**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** 15/03/2010

## **MUTUO IPOTECARIO AZIENDE A TASSO FISSO/VARIABILE - OPZIONE**

### **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](mailto:Info@bancadilegnano.it)

Indirizzo telematico: [www.bancadilegnano.it](http://www.bancadilegnano.it) e [www.blbanking.it](http://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.

### **Caratteristiche e rischi tipici**

Il mutuo in esame è un mutuo fondiario concesso dalla Banca ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. n. 385, ed ha per oggetto un finanziamento, a medio / lungo termine. A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca, nei limiti previsti dalla normativa citata. Il debitore rimborserà le somme erogate mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi a tasso, nella specie, Fisso/Rinegoziabile - Variabile/Rinegoziabile, secondo un piano di ammortamento previsto.

Il tasso di interesse rimane pertanto fisso o variabile per un periodo concordato in atto, a esclusiva scelta del cliente, può variare a scadenze predeterminate (di regola quattro anni).

Tale forma consente di adeguare la misura degli interessi con scelte periodiche programmate in base alle previsioni dell'andamento del mercato finanziario e delle proprie entrate future.

**Importo finanziato** : massimo 50% del minore tra il valore commerciale ed il prezzo di acquisto dell'immobile ipotecato.

**Durata** : da un minimo di 60 mesi ad un massimo di 120 mesi

**Erogazione somme** : unica soluzione o "a tranches".

**Finalità** : Investimenti produttivi.

Il pagamento delle rate avviene 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).

**Garanzie**: Oltre all'ipoteca di primo grado pari al doppio dell'importo mutuato, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione o di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È previsto:

l'obbligo per il cliente di assicurare l'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori con polizza vincolata a favore della Banca presso una compagnia di assicurazione ben vista dalla stessa.

### **Principali rischi (generici e specifici)**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per il periodo in cui il tasso rimane fisso, impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- per il periodo in cui il tasso è variabile, possibilità di variazione del tasso di interesse nel corso del periodo residuo del finanziamento, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche relativamente alle spese di incasso rata;
- rischio di espropriazione del bene immobile ipotecato nell'ipotesi di inadempimento del contratto.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE  
 IMPORTO E DURATA**

VOCI	IMPORTI
Importo massimo finanziabile	Fino al 50% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto dell'immobile ipotecato.
Durata del mutuo	In tutti i casi: Minima: 60 mesi (5 anni) Massima: 120 mesi (10 anni)

**TASSI**

VOCI	COSTI
Tasso fisso/Rinegoziabile (di regola ogni 4 anni): Tasso di interesse nominale annuo  Ogni 4 anni rinegoziazione; si danno quattro opzioni possibili Opzione A: proseguimento a tasso fisso Opzione B: proseguimento a tasso variabile Opzione C: estinzione senza pagamento penali Opzione D: in caso di mancato esercizio dell'opzione, proseguimento a tasso fisso (opzione A)	Irs di periodo + 3,000 p.p. (*)
Tasso variabile/Rinegoziabile (di regola ogni 4 anni): Parametro di indicizzazione	EURIBOR (**)
Spread Ogni 4 anni rinegoziazione; si danno quattro opzioni possibili Opzione A: proseguimento a tasso variabile Opzione B: proseguimento a tasso fisso Opzione C: estinzione senza pagamento penali Opzione D: in caso di mancato esercizio dell'opzione, proseguimento a tasso variabile (opzione A)	3,000 p.p.
Tasso Annuo Effettivo Globale (nel caso di mutuo di 100.000 euro rimborsabile in 120 rate mensili) (#)	<i>nel caso di tasso variabile: 3,915%***</i> <i>nel caso di tasso fisso: 5,651%***</i>
Tasso di preammortamento (TAN)	<i>Pari al Tasso nominale annuo</i>
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), 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.

(\*\*\*) Per il calcolo del TAEG sono state considerate spese di istruttoria pari a 500,00 euro e spese incasso rata annue pari a 24,00 euro e i seguenti tassi annui nominali:

tasso variabile: 3,70% (euribor 3 mesi media mese precedente di febbraio 2010 pari a 0,70% + 3,00 p.p.)  
tasso fisso : 5,363% (IRS a 4 anni rilevato il 01.02.2010 pari a 2,363% + 3,00 p.p.)

**SPESE FISSE DI GESTIONE**

VOCI	COSTI
Istruttoria	0,20% del capitale erogato. Minimo: 500 euro (**)
Perizia tecnica obbligatoria a carico del cliente (svolta da Tecnici esterni iscritti ad Albi Professionali e scelti dall'Istituto):	0,1% del minore tra il valore di perizia ed il prezzo di acquisto Minimo: 250 euro. (**)
Commissioni annue per incasso rata	24 euro
Spese per singola verifica situazione immobiliare (variabili in base alla complessità dell'indagine)	Massimo 250 euro

(\*\*) 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.

**ALTRE SPESE**

VOCI	IMPORTI
Compenso per rimborso anticipato parziale	2,00% del capitale rimborsato (*)
Compenso per rimborso anticipato totale	2,00% del capitale rimborsato (*)
Restrizione ipoteca	Massimo 200 euro, escluse le spese notarili
Accollo mutuo	78,00 euro
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	Esente

(\*) salvo operazioni stipulate da parte di persone fisiche per lo svolgimento della propria attività economica o professionale (D.Lgs.7/07).

**PIANO DI AMMORTAMENTO**

VOCI	COSTI
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 RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Tasso fisso: 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 data indicata

Data	Valore tasso
01/02/2010	IRS 4 anni 2,363%

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

Data	Valore tasso
Media febbraio 2010	0,70%

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**
**Caso 1: tasso fisso iniziale.**

Opzione 1A (proseguendo con il tasso fisso, dopo i primi 4 anni, e confermando il tasso fisso ogni 4 anni):

Il tasso fisso in questo caso deve essere aggiornato dopo i primi 4 anni considerando il valore dell'IRS al momento della rinegoziazione.

Tasso di Interesse applicato	Durata residua del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
5,363% (IRS + 3 p.p.)	4	2.319,41 euro
5,363% (IRS + 3 p.p.)	8	1.283,35 euro

IRS (Interest Rate Swap) a 4 anni del 1.02.2010 rilevato alla pagina IRS EU dell'info provider Bloomberg pari a 2,363%.

Opzione 1B (proseguendo con il tasso variabile, avendo iniziato con il tasso fisso e cambiando tipo di tasso ogni 4 anni):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per residuo capitale	Se il tasso di interesse variabile aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse variabile diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,700% (euribor + 3,00 p.p.)	4	-----	-----	-----
3,700% (euribor + 3,00 p.p.)	8	1.205,02	1.294,50	1.173,70

Opzione 1C (estinguendo il mutuo di cui all'opzione 1A dopo 6 anni, senza pagamento di penali):

<b>Tasso di Interesse applicato</b>	<b>Durata del finanziamento (anni)</b>	<b>Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale</b>	<b>Capitale residuo da rimborsare</b>
5,363%	8	1.283,35	29.144,33
5,363%	10	1.078,49	46.498,35

Opzione 1D (mancato esercizio dell'opzione, proseguimento al tasso iniziale di cui all'opzione 1A):

<b>Tasso di Interesse applicato</b>	<b>Durata del finanziamento (anni)</b>	<b>Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale</b>
5,363%	4	-----
5,363%	8	1.283,35

**Caso 2: tasso variabile iniziale.**

Opzione 2A (proseguendo con il tasso variabile, dopo i primi 4 anni, e confermando il tasso variabile ogni 4 anni):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,700%	4	2.244,51	2.330,92	2.214,26
3,700%	8	1.205,02	1.334,52	1.159,70

Opzione 2B (proseguendo con il tasso fisso, avendo iniziato con il tasso variabile, e cambiando tipo di tasso ogni 4 anni):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,363%	4	-	-	-
5,363%	8	1.283,35	-	-

Opzione 2C (estingendo il mutuo di cui all'opzione 2A dopo 6 anni, senza pagamento di penali):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni	Capitale residuo da rimborsare
3,700%	8	1.205,02	1.334,52	1.159,70	27.835,04
3,700%	10	998,25	1.136,32	949,93	44.475,49

Opzione 2D (mancato esercizio dell'opzione, proseguimento al tasso iniziale di cui all'opzione 2A):

Tasso di Interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,700%	4	-	-	-
3,700%	8	1.205,02	1.294,50	1.173,70

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale, nell'apposito foglio informativo di riepilogo.

#### 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, TEMPI MASSIMI E RECLAMI**

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo, ad esclusione dei casi previsti dal 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](mailto: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](http://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](http://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](http://www.interno.it) e [www.tesoro.it](http://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**

Accollo	<p>Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.</p> <p>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.</p>
Imposta sostitutiva	Imposta pari al 0,25% (aziende) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo 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 mutuo.
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.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo 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 non sono comprese, per esempio quelle notarili.

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 nel 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 mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.