

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca del Monte di Lucca spa

sede legale Piazza S.Martino, 4- 55100 Lucca
Tel.centralino 0583-4501 fax 0583-48721

Internet : www.bmlucca.it - email: bmlucca@bmlucca.it,

Iscritta all'Albo delle Banche tenuto da Banca d'Italia con il numero 6915.3 - Appartenente al Gruppo Banca Carige, iscritto all'Albo dei gruppi creditizi della Banca d'Italia cod.6175.4 - Codice ABI 6915 - Iscrizione Registro delle imprese e codice fiscale n. 01459540462 - Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi. Capitale sociale € 44.841.251,00 .

Informazioni ai clienti: numero verde 800 03 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 21.00 - sabato dalle 8.00 alle 14.00) - email: bmlonline@bmlucca.it.

Servizio Telefonico solo per i clienti che vi hanno aderito: numero verde 800 03 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 21.00 - sabato dalle 8.00 alle 14.00) dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 001 Risponditore automatico tutti i giorni 24 ore su 24

Help Desk Servizi Internet solo per i clienti che vi hanno aderito: numero verde 800 01 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 21.00 - sabato dalle 8.00 alle 14.00) dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 040

RISERVATO A PROMOTORI/AGENTI

Cognome e nome :.....
Qualifica:.....
N° iscrizione albo:.....

MUTUI IPOTECARI FONDIARI, EDILIZI A IMPRESE

Per i mutui ipotecari a consumatori, finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e non, confrontare il foglio informativo MU1, redatto in conformità alle disposizioni di Banca d'Italia del 29 luglio 2009.

CARATTERISTICHE

Secondo la definizione del codice civile il mutuo è un contratto con il quale una parte (banca) consegna una determinata quantità di denaro all'altra (cliente mutuatario) che si obbliga a restituirla alla scadenza concordata del mutuo stesso.

Nel campo immobiliare il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine, cioè di durata superiore a 18 mesi, di norma finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di un immobile.

L'**ipoteca** è la garanzia reale richiesta dalla banca per la concessione del mutuo oltre ad eventuali garanzie personali e/o reali accessorie. Nel caso in cui il debitore non riuscisse a far fronte al pagamento delle rate, l'ipoteca dà diritto alla banca (creditore) di rivalersi sul bene ipotecato, facendolo vendere soddisfacciandosi sul ricavato, fino alla concorrenza del debito, con preferenza rispetto agli altri creditori.

Il mutuo viene rimborsato corrispondendo periodicamente delle **rate**, ciascuna delle quali è composta da una **quota capitale** (a rimborso parziale del debito) e da una **quota interessi**, che rappresenta il costo della parte di debito non ancora rimborsata. Il **piano di ammortamento** è il prospetto dei rimborsi da effettuarsi alle varie scadenze.

L'ammortamento del mutuo è normalmente preceduto da un periodo di **preammortamento**, che corrisponde al periodo che intercorre tra la data di erogazione del mutuo e la data in cui inizia l'ammortamento stesso (il rimborso del capitale). Durante il periodo di preammortamento sulla somma erogata vengono pagati solo interessi senza nessun rimborso sul capitale.

Il mutuo può essere stipulato a tasso fisso, variabile o misto (la Banca non commercializza attualmente quest'ultima tipologia).

Mutuo a tasso fisso: il tasso resta invariato per tutta la durata del prestito; le rate saranno pertanto tutte uguali, indipendentemente dall'andamento dei mercati finanziari, dell'inflazione, ecc..

Mutuo a tasso variabile: è il tasso di interesse che viene determinato in base ad uno o più parametri di indicizzazione (Euribor/BCE) e aumentato di una componente fissa denominata *spread*. Nel tasso variabile,

anche detto indicizzato, è determinato con certezza solo il tasso iniziale, successivamente il tasso applicato varierà in relazione all'andamento dei parametri ai quali il tasso è stato agganciato.

Il credito fondiario

I mutui ipotecari offerti rientrano nella disciplina del credito fondiario.

Il credito fondiario (attualmente regolamentato dalla Legge Bancaria introdotta con il D.L.G. 1/9/1993 n. 385 al Capo VI dedicato a "particolari operazioni di credito" - Sez. I - del Titolo II, agli artt. 38-42 e dalle "Istruzioni di Vigilanza" della Banca d'Italia assunte in conformità alle deliberazioni del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio) ha per oggetto la concessione di finanziamenti (mutui, anticipazioni e aperture di credito) garantiti da ipoteca su beni immobili sino al 80% del loro valore.

Rientrano nella categoria i finanziamenti per l'acquisto della prima casa o di altra abitazione, di immobili ad uso commerciale, nonché le operazioni ipotecarie senza specifica destinazione.

Il consolidamento delle ipoteche iscritte a garanzia di crediti fondiari avviene allo scadere del decimo giorno dall'iscrizione. Decorso tale termine le ipoteche non sono più assoggettabili a revocatoria.

Nell'ambito del credito fondiario, il **mutuo edilizio** ha per oggetto la concessione di finanziamenti destinati alla costruzione, ricostruzione, riparazione, trasformazione, sopraelevazione e recupero immobili, sia abitativi che non abitativi, entro il predetto limite dell'80% del costo di costruzione (ivi compreso il costo dell'area) o delle spese sostenute per la realizzazione degli altri programmi ammissibili.

I mutui edilizi vengono, di norma, erogati con **somministrazioni rateali** in preammortamento, o con erogazioni parziali in ammortamento in base a stati di avanzamento lavori (SAL) debitamente controllati dalla Banca. L'ammontare di ogni erogazione viene stabilita mantenendo il rapporto percentuale sussistente tra l'importo concesso e i costi.

In caso di immobile che preveda più unità il mutuo può essere **frazionato** in lotti con attribuzione di quote di debito e di ipoteca. Il frazionamento può avvenire all'erogazione del mutuo o successivamente con apposito atto.

Le anticipazioni, sia fondiarie che edilizie, vengono concesse rispettivamente entro il limite del 80% del valore del bene ipotecando e del costo di costruzione o delle spese sostenute per altri lavori, analogamente ai mutui fondiari ed edilizi. La durata deve essere non inferiore a 18 mesi ed un giorno. Di norma, viene fissata in cinque anni. Il rimborso dell'anticipazione avviene in unica soluzione alla scadenza, con facoltà di effettuare durante il corso del prestito versamenti a decurtazione del capitale, senza possibilità di successive riutilizzazioni.

Infine, ai sensi dell'art. 42 del D.L.G. 385/83, **i finanziamenti alle opere pubbliche** possono essere concessi ad Enti pubblici e loro consorzi, ad aziende autonome ed a società da esse costituite, nonché a privati per la realizzazione di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità. Per i finanziamenti a soggetti privati, il requisito di opera pubblica o di pubblica utilità deve risultare da leggi o da provvedimenti della Pubblica Amministrazione. L'investimento è finanziabile, in linea di principio, fino al 100% dell'investimento. Per i mutui a Enti pubblici la misura del tasso annuo, lo spread e i parametri di variabilità vengono fissati con decreto del Ministero del Tesoro.

PORTABILITÀ - SURROGAZIONE (ART. 120 QUATER TUB, GIÀ ART. 8 LEGGE N. 40/2007) – SOLO PER FINANZIAMENTI CONCESSI A PERSONE FISICHE O MICRO-IMPRESE (ART. 120 QUATER COMMA 9 LETTERA A-BIS DEL TUB, COME MODIFICATO DAL D.L. N. 70/2011 CONVERTITO IN LEGGE N. 106/2011)

Possibilità per il debitore di trasferire il proprio finanziamento, per qualsiasi finalità sia acceso presso una nuova banca che, concedendo un finanziamento nella forma di un mutuo, subentra a quella originaria (viene surrogata) nelle garanzie che assistevano il finanziamento iniziale, ivi compresa l'ipoteca.

L'istituto della surrogazione può essere in "entrata" e in "uscita": entrambe le tipologie di operazioni **non prevedono l'applicazione di qualsiasi onere a carico del cliente**.

Le concessioni di mutui in ottemperanza alla "portabilità in entrata" sono comunque soggette, da parte della Banca, alla valutazione del merito creditizio del cliente.

La Banca, avendo aderito al “Codice di condotta europeo per i mutui casa” (copia del quale è disponibile, a richiesta, presso ogni dipendenza), è in grado di fornire al cliente, interessato all’acquisto o alla ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo, un’informativa precontrattuale redatta secondo standard prefissati (c.d. prospetto ESIS) che assicurano la comparabilità delle proprie condizioni con quelle offerte dalle altre banche aderenti.

Reclami

I reclami vanno inoltrati all’Ufficio Reclami della Banca (U/ Segreteria affari generali – piazza San Martino n.4 - 55100 Lucca; e-mail segreteria@bmlucca.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice 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 – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, che mette a disposizione, come strumenti di tutela, l’Ombudsman – Giurì Bancario (con competenza residuale per le materie per le quali non è consentito il ricorso all’ABF) e il Conciliatore.

RISCHI

Nel tasso variabile, anche detto indicizzato, è determinato con certezza solo il tasso iniziale, successivamente il tasso applicato varierà in relazione all’andamento dei parametri ai quali il tasso è stato agganciato. Il tasso variabile risulterà vantaggioso meno oneroso nel caso in cui gli indici finanziari ai quali lo stesso è legato diminuiscono rispetto ai tassi in vigore al momento della stipula, maggiormente oneroso se questi salgono.

Il mutuo a tasso variabile consente al cliente la certezza di corrispondere un tasso in linea con l’andamento del mercato. E’ indicato per il cliente che preferisce rate di mutuo variabili in relazione alle variazioni dei tassi di interesse di mercato.

Il mutuo a tasso fisso dà al cliente la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato: è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula, gli importi delle singole rate a scadenza e l’ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

In considerazione della durata del finanziamento anche il mutuo a tasso fisso può presentare fattori di rischio: il mutuatario non beneficia dell’eventuale riduzione dei tassi di mercato durante il periodo di ammortamento perché il tasso applicato non varia per tutta la durata del mutuo.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Di seguito si riportano le condizioni economiche dei mutui commercializzati, riportando in primo luogo i tassi con alcune tabelle riepilogative, l’indicazione dell’ISC e successivamente le condizioni comuni a tutte le tipologie.

MUTUI A IMPRESE**A TASSO FISSO (PLAF. 922)****TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL’ANNO CIVILE**

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria, arrangement fee 0,75% pari a 750 euro, incasso rata, eventuale erogazione, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle “Condizioni comuni” del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni (par. 397)	Semestrale*	7,761%
10 anni (par. 398)	Semestrale*	8,802%

15 anni (par. 399)	Semestrale*	9,594%
--------------------	-------------	--------

*possibile anche rata semestrale divisa in quote mensili

- importo minimo finanziabile: € 25.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - 5 anni
 - 10 anni
 - 15 anni
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale):

durata	Valore parametro	Spread	Tasso
5 anni	1,485 (par. 397)	5,500	6,985%
10 anni	2,233 (par. 398)	6,000	8,233%
15 anni	2,579 (par. 399)	6,500	9,079%

- **parametro di indicizzazione:** Eurirs (I.R.S.- Interest Rate Swap) rilevato alla pagina ISDAFIX2 del circuito Reuters il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula di pari durata del mutuo (codifica Banca del parametro: 397 IRS 5 anni, 398 IRS 10 anni, 399 IRS 15 anni).

A TASSO VARIABILE (PLAF. 872 – PLAF. 051 se mutui edilizi)

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria, arrangement fee 0,75% pari a 750 euro, incasso rata, eventuale erogazione, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni	Semestrale*	<i>al momento non commercializzato</i>
10 anni	Semestrale*	8,190%
15 anni	Semestrale*	8,137%
20 anni	Semestrale*	<i>al momento non commercializzato</i>

*possibile anche rata semestrale divisa in quote mensili

- importo minimo finanziabile: € 25.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - 5 anni
 - 10 anni
 - 15 anni
 - 20 anni
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale):

durata	Valore parametro (par. 811)	Spread	Tasso
5 anni	1,70	5,50	7,200%
10 anni	1,70	5,80	7,500%
15 anni	1,70	5,85	7,550%

20 anni	<i>al momento non commercializzato</i>
---------	----------------------------------------

- o **parametro di indicizzazione:** media del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05% più vicino, relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: 811).

A TASSO VARIABILE (INTERVENTI DI LIQUIDITA' - PLAF. 867)
TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria, arrangement fee 0,75% pari a 750 euro, incasso rata, eventuale erogazione, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni	Semestrale*	8,096%
10 anni	Semestrale*	8,148%
15 anni	Semestrale*	<i>al momento non commercializzato</i>

*possibile anche rata semestrale divisa in quote mensili

- o importo minimo finanziabile: € 25.000,00
- o importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- o durate concedibili:
 - 5 anni
 - 10 anni
 - 15 anni (al momento non commercializzata)
- o **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale):

durata	Valore parametro (par. 811)	Spread	Tasso
5 anni	1,70	5,50	7,200%
10 anni	1,70	5,80	7,500%
15 anni	<i>al momento non commercializzato</i>		

- o **parametro di indicizzazione:** media del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05% più vicino, relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: 811)

ANTICIPAZIONI FONDARIE ED EDILIZIE

- o **durata:** da un minimo di 18 mesi e 1 giorno ad un massimo di 5 anni meno 1 giorno
- o **rimborso capitale:** in un'unica soluzione alla scadenza
- o **tasso:** fisso o variabile nella stessa misura fissata per i mutui sopra descritti

CONDIZIONI COMUNI AI MUTUI A IMPRESE

- o tasso di interesse di **preammortamento:** uguale al tasso di ammortamento (cfr. tasso nominale annuo)
- o **tasso di mora:** stabilito semestralmente, con decorrenza **1/1 e 1/7** maggiorando di 5 punti percentuali, su base annua, il tasso medio del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore" relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: **969**). Valore attuale: **6,679%** (valore parametro 1,679 + spread 5)
- o **spese istruttoria:** 0,5% dell'importo del finanziamento, minimo € 250,00

- **commissione di organizzazione** (arrangement fee): percepita solo sui finanziamenti concessi alle imprese nella misura del:
 - 0,75% per importo pari o superiore a 10.000 euro e inferiore a 25.000 euro
 - 0,75% per importo pari o superiore a 25.000 euro e inferiore a 500.000 euro
 - 1,00% per importo pari o superiore a 500.000 euro e inferiore ad un milione di euro
 - 1,50% per importo pari o superiore ad un milione di euro
- **spese perizia** (al netto di oneri fiscali e contributivi): parcella perito, pari a EURO 200,00 per perizie di singole unità abitative da categoria catastale A/1 fino a A/7; per le restanti tipologie di immobili, compresi interi edifici abitativi e/o misti EURO 100,00 fissi, a titolo di rimborso spese +1‰ sul valore periziato fino a EURO 1.500.000,00 + 0,5‰ sul valore eccedente gli EURO 1.500.000,00 fino ad un importo massimo omnicomprensivo di EURO 5.500,00 con un minimo di EURO 200,00, oltre ad eventuali spese di viaggio e/o trasporto e di acquisizione documentazione
- **commissione di gestione certificazione SAL (solo per mutui edilizi plaf. 051):** EURO 75,00 percepiti in sede di esame di stato avanzamento lavori
- **spese erogazione:** € 52,00
- **spese per erogazioni pre-iscrizioni alla conservatoria RR.II.:** 0,50% dell'importo del mutuo ipotecario
- **commissione di mancato utilizzo:** 1% della somma non erogata (nel caso in cui l'importo erogato risulti inferiore di oltre 1/3 rispetto all'accordato)
- **spese gestione pratica:** non previste
- **incasso rata** (spese per avviso scadenza): € 12,00 (€ 2,50 in caso di rata divisa in quote mensili) - Euro 0 in presenza di contratto online con l'opzione "Documenti in linea"
- **invio comunicazioni** (ove prevista, certificazione interessi addebitata sulla rata successiva alla data di rilascio): € 2,50
- **variazione/restrizione ipoteca:** € 300,00
- **frazionamento:** € 50,00 a lotto
- **accollo/volturazione:** € 150,00
- **sospensione pagamento rate:** non prevista
- **tipo ammortamento:** 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 (c.d. francese)
- **assicurazione immobile:** sottoscrizione prodotto "Carige Incendio & Furto" (Carige assicurazione) - euro 0,35 per euro 1000,00 di valore assicurato (per i quali Carige Assicurazione riconosce alla Banca un compenso pari al 27 % calcolato sul premio imponibile effettivamente incassato, ovvero al netto della tassazione del 22,25%), minimo euro 25.000,00 massimo euro 2.500.000,00 - o polizza di altra compagnia di gradimento della Banca
- **imposta sostitutiva:** 0,25% dell'importo mutuato
- **conteggi per anticipata estinzione:** € 30,00
- **duplicato certificazione interessi** (ove prevista): € 10,00
- **rinnovazioni ipotecarie:** € 250,00
- **cancellazioni ipotecarie** (tramite notaio): € 150,00
- **spedizione raccomandate per solleciti diversi:** € 15,00 a lettera
- **certificati sussistenza credito:** € 30,00
- **dichiarazioni e certificazioni varie:** € 15,00
- **estinzione anticipata:** 3% dell'importo rimborsato salva esenzione al ricorrere delle condizioni dell'art. 120 ter TUB (già Legge n. 40/2007)
- 15,00
- **estinzione anticipata:** 3% dell'importo rimborsato salva esenzione al ricorrere delle condizioni dell'art. 120 ter TUB (già Legge n. 40/2007)

Usura

Il cliente può consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge n. 108/1996 (c.d. "Legge Antiusura") sul cartello affisso nei locali delle dipendenze e sul sito internet della Banca.

CLAUSOLE CONTRATTUALI

Risoluzione del contratto In caso di mancato pagamento anche di una sola rata di ammortamento, ovvero di interessi di preammortamento (nonché di ritardo nel pagamento delle rate medesime di oltre un mese alle rispettive scadenze per il mutuo ordinario, e di sette volte anche non consecutive – come previsto dal comma 2 dell'art. 40 D. Lgs. 1/9/1993 n. 385 – per il mutuo fondiario), sarà in facoltà della Banca stessa, senza necessità di avviso, diffida e costituzione in mora, di ritenere risolto il contratto di mutuo e di richiedere l'immediato pagamento di ogni suo credito.

Nell'ipotesi sopra descritta, la Banca potrà, ferma la facoltà di richiedere la risoluzione del mutuo, dichiarare la parte mutuataria decaduta dal beneficio del termine.

Estinzione anticipata: è in facoltà del mutuatario di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, il capitale mutuato a condizione di saldare gli arretrati che fossero dovuti oltre a ogni altra somma di cui la Banca fosse in credito e di versare il compenso contrattualmente previsto dalla banca.

Reclami

I reclami vanno inoltrati all'Ufficio Reclami della Banca (U/ Segreteria affari generali – piazza San Martino n.4 - 55100 Lucca; e-mail segreteria@bmlucca.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice 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 – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, che mette a disposizione, come strumenti di tutela, l'Ombudsman – Giurì Bancario (con competenza residuale per le materie per le quali non è consentito il ricorso all'ABF) e il Conciliatore.

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

La Banca del Monte di Lucca spa ha aderito al “Codice di condotta europeo per i mutui casa” – Copia dello stesso è a disposizione della clientela

“Parte finanziata”: è il soggetto al quale viene consegnata la somma mutuata e che si è obbligato a restituirla alla Banca secondo le modalità previste nell'atto di mutuo.

“Imposta sostitutiva”: è l'imposta dovuta ai sensi del D.P.R. 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative a finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore 18 mesi) in luogo dell'applicazione delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, ed è pari allo 0,25% dell'importo mutuato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa.

“Preammortamento”: periodo iniziale del mutuo nel quale la rata corrisposta dal cliente è costituita dalla sola quota d'interessi; la durata del preammortamento può essere frazione di mese o di semestre in relazione alla tipologia di mutuo.

“Ammortamento”: processo di restituzione graduale del finanziamento mediante pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi; nella **rata costante** la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento, nella **rata crescente** la somma cresce al crescere del numero delle rate pagate.

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

“Periodicità di rimborso”: Mediante pagamento rate con cadenze stabilite contrattualmente.

“Tasso di interesse”: è il costo del finanziamento espresso in percentuale annua ed il calcolo viene effettuato sul debito residuo.

“TAEG/ISC” : costo totale del credito espresso in percentuale, calcolata su base annua, dell'importo totale del credito. Il costo totale del credito comprende tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le

imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il creditore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.

“Parametro di riferimento”: il parametro (o i parametri) in base al quale viene determinato il tasso del mutuo (Euribor, Rendistato, media Euribor/Rendistato, I.R.S., BCE, ecc.).

“Euribor”: è il tasso al quale sono offerti i depositi interbancari tra le primarie banche nei paesi della zona dell'euro. E' composto da una media giornaliera delle quotazioni fornite su 13 scadenze da un insieme di 57 banche tra le più importanti della zona euro. E' rilevabile sui quotidiani economici alla voce "tassi a breve termine".

“IRS”: Interest rate Swap corrisponde alla quotazione per diverse scadenze del tasso fisso denaro (bid) e lettera (ask) scambiato con il tasso variabile.

“Componente fissa” (spread): è la maggiorazione applicata dalla banca al parametro di riferimento per la determinazione del tasso del mutuo a tasso variabile e a tasso fisso.

“Interessi moratori”: sono gli interessi da corrispondere alla Banca in caso di ritardato pagamento delle rate alle rispettive scadenze e calcolati sui relativi importi con decorrenza dalle scadenze stesse.

“Ritardato pagamento”: nel credito fondiario si intende quel pagamento effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata e che la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

“Debito residuo”: significa l'importo in linea capitale e i relativi interessi maturati e tutte le altre somme di denaro di qualsivoglia natura dovuti in un dato momento alla Banca mutuante ai sensi del contratto di mutuo.

“Ipoteca”: è la garanzia reale richiesta dalla banca a garanzia del mutuo. “Ipoteca di primo grado” è la prima ipoteca iscritta su un bene immobile. Su uno stesso bene possono essere infatti iscritte più ipoteche (se il valore dell'immobile lo consente), che vengono definite con un grado. Il titolare di una ipoteca di primo grado viene soddisfatto (pagato) per primo, col ricavo residuo della vendita viene soddisfatto il titolare dell'ipoteca di secondo grado e così via.

“Spese di istruttoria”: al fine di erogare un mutuo la banca porta avanti una attenta analisi sul profilo reddituale e patrimoniale di chi richiede un mutuo, tenuto conto anche della garanzia offerta dal bene che si vuole acquistare. Per portare a termine tutte le pratiche necessarie viene richiesto da parte della banca il pagamento delle spese sostenute (spese di istruttoria), determinate generalmente in misura percentuale sul finanziamento erogato.

“Arrangement fee”(commissione di organizzazione): percepita solo sui finanziamenti (alle imprese), in relazione alla onerosità e alla complessità istruttoria e organizzativa del processo di concessione.

“Rimborso anticipato”: il mutuo può essere rimborsato anticipatamente in modo parziale o totale dietro pagamento della commissione di anticipata estinzione fissata nel contratto.

“Frazionamento”: è possibile in caso di immobile che preveda più unità. Il mutuo può essere frazionato in lotti con attribuzione di quote di debito e di ipoteca.

“Accollo”: Se sull'immobile che si vuole acquistare è già in corso un mutuo, l'acquirente può richiedere di subentrare nel debito residuo del venditore. Se le condizioni del mutuo sono favorevoli all'acquirente, quest'ultimo si "accolla" l'importo del debito residuo che viene decurtato dal prezzo dell'immobile. In caso di accollo il nuovo acquirente si sostituisce semplicemente nel pagamento alla banca delle rate residue sino all'estinzione del mutuo in essere.