

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.

Informazioni ai clienti: numero verde 800 03 05 83 (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 20.30 - sabato dalle 8.30 alle 14.30) - 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 8.30 alle 20.30 -

sabato dalle 8.30 alle 14.30) 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

Apercredito ipotecaria in C/C
(offerta solo a non consumatori)

CHE COS'È

L'apertura di credito ipotecaria è una forma di affidamento garantita da iscrizione ipotecaria su immobili che pertanto si perfeziona con contratto da stipularsi alla presenza di un notaio. L'ipoteca è la garanzia reale richiesta dalla Banca oltre ad eventuali garanzie personali e/o reali accessorie.

Il finanziamento viene utilizzato quale apertura di credito in conto corrente (cfr. AC1) a scadenza determinata, ma rinnovabile. L'apercredito ipotecaria è concessa sino ad un massimo dell'80% del valore degli immobili offerti in garanzia. La durata dell'apercredito ipotecaria può essere di 5 anni con rientro prefissato, di norma pari ad 1/5 all'anno del capitale iniziale, ovvero di 18 mesi più un giorno con possibilità di rinnovo alla scadenza ad insindacabile giudizio della Banca e alle condizioni che verranno concordate con il cliente.

Nel fido in c/c la Banca stabilisce il limite massimo di scoperto che può essere raggiunto.

Il beneficiario viene quindi autorizzato ad effettuare prelevamenti variamente ripartiti nel tempo a condizione però che il saldo del conto non superi il limite stabilito. Il cliente ha la facoltà di eseguire successivi versamenti ed accreditamenti in conto e di ricostituire quindi, in misura corrispondente, la disponibilità originaria del credito ottenuto.

RISCHI

Nel caso il cliente non riuscisse a far fronte ai pagamenti l'ipoteca dà diritto alla banca di rivalersi sul bene ipotecato, facendolo vendere e soddisfacendosi sul ricavato con preferenza rispetto ad altri eventuali creditori.

Il maggior tasso (rispetto al finanziamento ipotecario in forma di mutuo), per il cliente, è compensato dalla possibilità di ridurre l'onere mediante il versamento di disponibilità liquide temporanee.

Ai sensi dell'art. 118 del D.lgs. n. 385/1993 la Banca ha la facoltà di modificare unilateralmente le condizioni economiche contrattuali ad esclusione del tasso rispettando i termini e le modalità previste dallo stesso articolo: il Cliente può dunque incorrere nel rischio di variazione sfavorevole delle condizioni.

Il tasso del finanziamento è determinato all'atto della stipula come somma di parametro di riferimento e spread: la variazione del tasso nel corso del rapporto dipende quindi esclusivamente dalla variazione del valore del parametro di riferimento: il Cliente può dunque incorrere nel rischio di aumento del valore del parametro.

La misura dello spread e il parametro di riferimento individuato all'atto della stipula non possono essere variati unilateralmente dalla Banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Si riportano di seguito solo le condizioni base per la concessione di apertura di credito ipotecaria in conto corrente; per tutte le altre condizioni che regolano il rapporto di conto corrente sul quale l'apertura viene concessa si rimanda ai fogli informativi relativi alle diverse tipologie di conto corrente.

Importo concedibile: entro l'80% del valore dell'immobile ipotecato.

Durata: 5 anni, con rientro prefissato, pari di norma a 1/5 del capitale iniziale, oppure 18 mesi + 1 giorno, da rinnovarsi alla scadenza ad insindacabile giudizio della Banca.

Tasso nominale debitore annuo:

- pari alla somma di:
 - ❖ una componente fissa (spread) determinato al momento della stipula
 - ❖ una componente variabile pari al tasso medio del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 mesi (calcolato sul numero di giorni di calendario effettivamente trascorsi con divisore 360), rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'Euribor e diffuso dal Circuito Bloomberg (o dal sistema che eventualmente potrà sostituire tale metodo di diffusione telematica) e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore", relativo al mese precedente il trimestre solare;
- al momento massimo: 13,250%

Valore del parametro di riferimento per il trimestre in corso: -0,501%

Capitalizzazione: annuale, in base ad anno civile.

Tasso annuo effettivo: massimo 13,250%, tenendo conto degli effetti della capitalizzazione.

Tasso debitore per utilizzo oltre il fido concesso: 13,250% - il tasso debitore per utilizzo oltre il fido concesso sarà applicato soltanto all'importo utilizzato oltre l'ammontare dell'accordato. Tale tasso, nel tempo, non potrà mai essere superiore ai limiti previsti dalla L. 108/1996.

Commissione onnicomprensiva (Commissione per la messa a disposizione dei fondi - CMDF): 0,50% a trimestre in proporzione all'ammontare e alla durata del fido concesso.

Spese perizia (al netto di oneri fiscali e contributivi): differenziate a seconda che si tratti di finanziamenti retail o finanziamenti business. Ciò che determina la tipologia (retail o business) è l'immobile da valutare e non il richiedente. Di seguito il dettaglio:

RAPPORTO ESTIMATIVO RESIDENZIALE CON SOPRALLUOGO INTERNO (Immobili ad uso residenziale per finanziamenti Retail)			
Scaglione di importo di finanziamento	Immobili finiti - imp. comprensivo di IVA - 22%	Immobili in costruzione, ristrutturazione e Aree edificabili - imp. comprensivo di IVA - 22%	
		Perizia a SAL (1° sopralluogo)	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)*
Qualsiasi	€ 270,00	€ 270,00	€ 131,27

RAPPORTO ESTIMATIVO BUSINESS CON SOPRALLUOGO INTERNO (Immobili ad uso non residenziale oppure a immobili ad uso residenziale per finanziamenti Business)			
Scaglione di importo di finanziamento	Immobili finiti - imp. comprensivo di IVA - 22%	Immobili in costruzione, ristrutturazione e Aree edificabili - imp. comprensivo di IVA - 22%	
		Perizia a SAL (1° sopralluogo)**	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)*
Mutuo richiesto fino a € 250.000	€ 447,51	€ 447,51	€ 298,34
Mutuo richiesto da € 250.001 a € 750.000	€ 895,00	€ 895,00	€ 298,34
Mutuo richiesto da € 750.001 a € 1.500.000	€ 1.342,00	€ 1.342,00	€ 596,58
Mutuo richiesto da € 1.500.001 a € 3.000.000	€ 2.013,00	€ 2.013,00	€ 596,58
Mutuo richiesto > € 3.000.000	Su preventivo	Su preventivo	Su preventivo

* con sopralluoghi precedenti effettuati da CRIF

**In caso di perizia su immobili in trasformazione/aree edificabili il prezzo verrà maggiorato del 20%

Polizza incendio: il cliente deve assicurare l'immobile contro il rischio dei danni derivanti da incendio e scoppio. L'immobile deve essere assicurato per l'importo corrispondente al costo di ricostruzione a nuovo. L'Assicurazione deve essere sottoscritta con una compagnia di Assicurazione iscritta all'Albo delle imprese assicurazione e riassicurazione dell'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo "Incendio ed elementi naturali" (cfr. elenco su www.ivass.it). Presso gli sportelli della Banca è collocato il prodotto "Carige Casa e Famiglia" di HDI Italia S.p.A contro il rischio di incendio al costo annuo di euro 0,33 per euro 1.000,00 di valore assicurato (per i quali HDI Italia S.p.A riconosce alla Banca un compenso pari al 25% calcolato sul premio imponibile effettivamente incassato, ovvero al netto della tassazione del 22,25%); disponibile anche con premio unico pluriennale anticipato, minimo euro 25.000,00 massimo euro 2.500.000,00, con la possibilità di inserire in polizza ulteriori garanzie facoltative in base alle esigenze espresse dal cliente (cfr. Fascicolo Informativo che la Banca deve consegnare prima dell'adesione e disponibile presso la dipendenza e sul sito www.hdiitalia.it). La polizza sottoscritta dovrà prevedere un vincolo a favore della Banca mutuante, salvo il caso in cui sia stata intermediata dalle banche del Gruppo Banca Carige, per la quale, ai sensi della normativa IVASS vigente, il collocatore non può assumere la contemporanea qualifica di beneficiario o di vincolatario delle prestazioni assicurative.

Polizza rischi derivanti da donazione: se l'immobile dato a garanzia proviene da donazione, il Cliente deve fare in modo che la Banca sia assicurata dal donatario o suo avente causa contro perdite patrimoniali derivanti dall'eventuale esercizio di un'azione proposta da terzi che lamentino una lesione dei loro diritti di legittimari del donante, e che abbiano esperito con successo azione ex art. 561 e 563 del codice civile per ottenere la restituzione in natura (o in equivalente somma di denaro), di tutti o di parte dei beni ipotecati.

TAEG/ISC (con base anno civile): 15,60%, per una apertura di credito di 151.000 euro con:

- tasso: 13,250%
- spese di perizia: 447,51
- polizza incendio: 49,83 euro
- commissione onnicomprensiva (commissione per la messa a disposizione dei fondi - CMDF): 2%

TEG (tasso effettivo globale con base anno civile): variabile in relazione all'importo, al tasso e alle spese (istruttoria, CMDF, presentazione fatture) e comunque mai superiori ai limiti imposti dalla L. 108/1996 (prevenzione usura).

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.

Rinnovazioni ipotecarie (allo scadere dell'ipoteca in base alle norme di legge): € 250,00

Cancellazioni ipotecarie: € 150,00 fatte salve disposizioni di legge diverse ai sensi della L. 40/2007.

RECESSO E RECLAMI

Estinzione anticipata: il cliente ha facoltà di estinguere anticipatamente il proprio debito. Unitamente al capitale dovranno essere pagati gli interessi maturati sul capitale da rimborsare e quant'altro dovuto fino al giorno dell'estinzione. I tempi di estinzione sono quelli previsti per l'estinzione del conto corrente dal momento in cui il cliente effettua il versamento necessario a ripianare l'esposizione.

PORTABILITÀ - SURROGAZIONE ART. 120 QUATER D.LGS. N. 385/1993 TUB (GIÀ ART.8 LEGGE 40/2007)

Il debitore ha la possibilità 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 (che 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.**

Reclami

I reclami vanno inoltrati all'Ufficio Reclami della Banca (Ufficio Reclami – Via Cassa di Risparmio 15 – 16121 Genova; e-mail reclami@bmlucca.it, posta certificata reclami@pec.carige.it, che risponde entro al massimo 60 giorni dal ricevimento. Per i servizi di pagamento, la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 60 giorni dalla ricezione della contestazione da parte della Banca, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi:

- all'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;
- al Conciliatore Bancario Finanziario, anche in assenza di preventivo reclamo, al fine di attivare una procedura di conciliazione volta a trovare un accordo con la Banca. Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sui siti www.conciliatorebancario.it e www.gruppo-carige.it o richiesto presso le filiali della Banca. Nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo, resta impregiudicata la facoltà di presentare esposti alla Banca d'Italia o di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

LEGENDA DELLE NOZIONI

“Parte finanziata”: è il soggetto al quale viene messa a disposizione la somma oggetto del contratto di apertura di credito.

“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 messo a disposizione della parte finanziata.

“Massimale”: è il limite massimo di scoperto che può essere raggiunto.

“Tasso di interesse”: è il costo del finanziamento espresso in percentuale annua ed il calcolo viene effettuato sulle somme utilizzate

“Commissione Onnicomprensiva”: la commissione onnicomprensiva è denominata CMDF (Commissione per la Messa a Disposizione dei Fondi) ed è una commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata del fido. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,50%, per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente.

“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.

“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.

“TEG (Tasso effettivo globale)”: fornisce elementi utili ad accertare se le condizioni di costo (spese, interessi e oneri di varia natura) delle operazioni creditizie praticate dalle banche e dagli intermediari finanziari presentano carattere usurario. Le operazioni creditizie sono a tal fine ripartite in categorie omogenee (le categorie di crediti al consumo - crediti finalizzati, crediti a rotazione o *revolving*, prestiti personali, la cessione del quinto dello stipendio – e anche altre categorie di rapporti creditizi), e, all'interno delle singole categorie omogenee, suddivise per classi di importo.

Sono inclusi nel TEG:

- 1) **le spese di istruttoria e di revisione del finanziamento** (per il factoring le spese di “istruttoria cedente”)
- 2) **le spese di chiusura della pratica** (per il leasing le spese forfettarie di “fine locazione contrattuale”), **le spese di chiusura o di liquidazione degli interessi**, se connesse con l'operazione di finanziamento, addebitate con cadenza periodica
- 3) **le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate e degli effetti** anche se sostenute per il tramite di un corrispondente che cura la riscossione, **le spese per il servizio di trattenuta dello stipendio o della pensione**
- 4) **il costo dell'attività di mediazione** svolta da un terzo e sostenuto dal cliente, in via diretta o tramite l'intermediario; nell'ambito del rapporto con il mediatore, gli intermediari provvedono ad acquisire le necessarie informazioni riguardo ai compensi corrisposti dal cliente
- 5) **le spese per assicurazioni o garanzie** intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito ovvero a tutelare altrimenti i diritti del creditore (ad es. polizze per furto e incendio sui beni concessi in leasing o in ipoteca), se la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio assicurativo è contestuale alla concessione del finanziamento ovvero obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte, indipendentemente dal fatto che la polizza venga stipulata per il tramite del finanziatore o direttamente dal cliente
- 6) **le spese per servizi accessori**, anche se forniti da soggetti terzi, connessi con il contratto di credito (ad es. spese custodia pegno, perizie, spese postali)
- 7) **gli oneri per la messa a disposizione dei fondi, le penali** e gli oneri applicati nel caso di passaggio a debito di conti non affidati o negli sconfinamenti sui conti correnti affidati rispetto al fido accordato
- 8) **la commissione di massimo scoperto** laddove applicabile secondo le disposizioni di legge vigenti
- 9) **ogni altra spesa ed onere contrattualmente previsti, connessi con l'operazione di finanziamento.**

Sono esclusi:

- a) **le imposte e tasse**
- b) **le spese notarili** (ad es. onorario, visure catastali, iscrizione nei pubblici registri, spese relative al trasferimento della proprietà del bene oggetto di leasing)
- c) **i costi di gestione del conto** sul quale vengono registrate le operazioni di pagamento e di prelievo, i costi relativi all'utilizzazione di un mezzo di pagamento che permetta di effettuare pagamenti e prelievi e gli altri costi relativi alle operazioni di pagamento, a meno che il conto non sia a servizio esclusivo del finanziamento
- d) **gli interessi di mora** e gli oneri assimilabili contrattualmente previsti per il caso di inadempimento di un obbligo
- e) con riferimento al factoring e al leasing, i **compensi per prestazioni di servizi accessori di tipo amministrativo** non direttamente connessi con l'operazione di finanziamento

le penali a carico del cliente previste in caso di estinzione anticipata del rapporto, laddove consentite, sono da ritenersi meramente eventuali, e quindi non vanno aggiunte alle spese di chiusura della pratica.

Si rinvia al foglio informativo AC1 al conto corrente per le altre nozioni relative al contratto di conto corrente, per le altre nozioni relative al contratto di apertura di credito e ai fogli informativi relativi