

FOGLIO INFORMATIVO N° 29 del 3/9/2010

Mutuo Imprese

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Gruppo Bancario Banca di Credito Popolare

Corso Vittorio Emanuele 92-100 – 80059 Torre del Greco NA

Tel.: 081/3581 -111 PBX – Fax: 081/8491487

E-mail : info@bcp.it - Sito internet : www.bcp.it

n° 4708/40 di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca D'Italia

Codice ABI: 5142

Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca D'Italia

In caso di **Offerta Fuori Sede** riquadro da compilare a cura del soggetto che entra in rapporto con il Cliente

Dati, qualifica e numero iscrizione all'Albo del soggetto che entra in rapporto con il Cliente

CHE COSA E' UN MUTUO IMPRESE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine all'impresa con offerta di immobile, che viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. L'impresa rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso o variabile.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

* * * *

L'immobile offerto a garanzia è coperto da assicurazione, a carico della parte mutuataria, contro i rischi dell'incendio con vincolo a favore della banca.

Per le componenti di natura assicurativa si rinvia agli strumenti di trasparenza per esse stabiliti dalle normative di settore e che saranno forniti presso le filiali della Banca dal personale addetto.

Tutti gli oneri fiscali presenti e futuri sono a carico della parte mutuataria.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il prestito sia a tasso fisso;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) se contrattualmente previsto

* * * *

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE - MUTUO IMPRESE

VOCI		COSTI Mutuo Imprese a Tasso Fisso	COSTI Mutuo Imprese a Tasso Variabile					
Importo Finanziabile		Minimo 50.000 € Massimo 250.000 €						
Durata (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse)		5 anni		5 anni				
TASSI	Tasso d'interesse nominale annuo ¹	6,50%		Euribor² a 6 mesi/365 + Spread differenziato in base alla periodicità di rimborso della rata				
				Durata	Rata	Valore Eu/6m²	Spread	Tasso Iniziale
				5 anni	Mens.	1,164%	1,900%	3,064%
				5 anni	Trim.	1,164%	1,950%	3,114%
			5 anni	Semes	1,164%	2,000%	3,164%	
Parametro di Riferimento / Indicizzazione		-		Euribor² a 6 mesi base 365 media del mese precedente la stipula		1,164%		
Spread		-		Rata Mensile Rata Trimestrale Rata Semestrale		1,900% 1,950% 2,000%		
Tasso d'interesse di preammortamento		= Tasso d'interesse nominale annuo		= Tasso d'interesse nominale annuo				
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)		7,07%		5 anni	Rata Mensile Rata Trimestrale Rata Semestrale	3,46% 3,48% 3,50%		
		<i>Il valore del Taeg è riferito ad un finanziamento di € 100.000 con rimborso mensile</i>		<i>Il valore del Taeg è riferito ad un finanziamento di € 100.000</i>				
Tasso di mora		Tasso d'interesse nominale annuo maggiorato di 2 %		Tasso d'interesse nominale annuo maggiorato di 2 %				

¹ Il Tasso di Interesse applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro di riferimento o indicizzazione al momento della stipula.

² **Euribor a 6 mesi** con divisore 365 (media mese precedente) rilevato il 1° giorno del mese di stipula dal Sole 24 ore. Il valore del parametro **Euribor** a 6 mesi base 365 media di agosto, è stato rilevato il giorno 01/09/2010 dal quotidiano "Sole 24Ore".

		VOCI	COSTI Mutuo Imprese a Tasso Fisso	COSTI Mutuo Imprese a Tasso Variabile	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,25 % dell'importo finanziato Minimo 250,00 € Massimo 500,00 €		
		Commissione Gestione <i>una tantum</i>	0,50 % dell'importo finanziato Min. 500,00 €		
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso Rata	Rata Mensile	1,50 €	
			Rata Trimestrale	3,00 €	
		Rata Semestrale	5,00 €		
	Invio Comunicazioni	Recupero spese postali	1,00 €		

	Variazione / Restrizione Ipoteca	207,00 €
	Accollo Mutuo (Atto di)	78,00 €
	Certificazione Interessi Passivi	€ 8,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di Ammortamento	Piano di Ammortamento "Francese"
	Tipologia Rata	Rata Costante Rata Crescente per quota capitale secondo l'ammortamento "Francese"
	Periodicità Rata	Mensile/Trimestrale/Semestrale

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

Mutuo Imprese a Tasso Fisso			Mutuo Imprese a Tasso Variabile			
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata mensile per € 100.000 di capitale	Durata del finanziamento (anni)	Periodicità Rata	Tasso di interesse applicato (Parametro + Spread)	Importo Rata per € 100.000 di capitale
6,50%	5	€ 1.956,61	5	Mensile	3,06%	€ 1.799,71
			5	Trimestrale	3,11%	€ 5.418,75
			5	Semestrale	3,16%	€ 10.890,58

La modalità di calcolo degli interessi utilizzata negli esempi è l'anno civile (365 giorni)

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n.108/1996), relativo a contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito della Banca all'indirizzo www.bcp.it

* * *

ALTRE SPESE DA SOSTENERE MUTUO IMPRESE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere i costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi: -

	Se acquistati attraverso la banca
Perizia Tecnica	Onorario del tecnico incaricato dal cliente per l'accertamento peritale
Adempimenti notarili	A carico del cliente con libera scelta del notaio
Assicurazione Immobiliare	Polizza Assicurativa rischi dell'incendio con vincolo a favore della banca con libera scelta della compagnia

- Imposta Sostitutiva *pro tempore* vigente calcolata sull'importo mutuato.
- Imposte per iscrizione Ipotecaria

ALTRO

o Estinzione anticipata	0,50 % per ogni anno o frazione di anno di vita residua del capitale rimborsato anticipatamente
o Certificazione attestante lo stato di "estinto"	8,00 €
o Lettere di svincolo assicurativo	8,00 €
o Copie di atti di mutuo, note di iscrizione ipotecaria e documentazione varia	6,00 €
o Duplicato di quietanza	8,00 €
o Copia piano di ammortamento	6,00 €
o Certificato di sussistenza del credito	52,00 €
o Rinnovazione di ipoteca	130,00 €
o Frazionamenti ipotecari	136,00 €
o Traslazioni ipotecarie	78,00 €
o Invio lettera di sollecito	5,00 €
o Atto di consenso alla cancellazione ipotecaria	78,00 €
o Certificazione conteggio estintivo	15,00 €

RIMBORSI ANTICIPATI, RISOLUZIONE DEL RAPPORTO, INDICIZZAZIONE E RECLAMI

Estinzione Anticipata

1. La parte mutuataria può, in qualsiasi momento, esercitare la facoltà di rimborso anticipato del finanziamento, corrispondendo alla banca medesima un compenso omnicomprensivo, calcolato sul capitale anticipatamente rimborsato, pari allo 0,50% per ogni anno o frazione di anno residua del capitale rimborsato anticipatamente, ai sensi delle disposizioni dettate dal CICR con delibera del 9 febbraio 2000. Nessun altro onere può essere addebitato alla parte mutuataria.

Rimborsi Anticipati Totali o Parziali della Somma Mutuata

1. La parte mutuataria potrà, nel rispetto della normativa vigente, restituire anticipatamente in tutto o in parte il capitale mutuato. Unitamente al capitale non ancora ammortizzato, dovranno essere corrisposti gli interessi maturati sul capitale anticipatamente restituito, dall'ultima scadenza rateale fino al giorno della restituzione, al tasso applicato alla rata immediatamente precedente alla restituzione stessa; la parte mutuataria dovrà inoltre corrispondere alla Banca mutuante il compenso di cui al 1° comma dell'art. 40 del Decreto Legislativo 1/9/1993 n. 385 e successive variazioni e/o integrazioni, nella misura precisata nel contratto di mutuo, rapportato al capitale restituito anticipatamente. Ai sensi dell'art. 7, 1° comma della Legge n. 40 del 2/4/2007 il suddetto compenso non è dovuto nel caso di mutuo concesso per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche.
2. La facoltà della parte mutuataria di rimborsare il finanziamento anticipatamente, in tutto o in parte, rispetto al termine convenuto, potrà essere esercitata a condizione che:
 - a) la parte mutuataria abbia già ottenuto lo svincolo integrale del ricavo del finanziamento dall'eventuale deposito fiduciario, ovvero abbia già ottenuto l'erogazione del finanziamento stesso;
 - b) non sia inadempiente nei confronti della Banca riguardo agli obblighi dipendenti dal contratto e dal presente capitolato, ed in particolare, per quanto riguarda il pagamento di ogni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento;
 - c) ne faccia richiesta scritta con preavviso di 5 giorni;
 - d) corrisponda alla data preavvisata oltre al residuo capitale la quota interessi maturata, la commissione prevista dal contratto di finanziamento e dalle tabelle allo stesso allegata;
 - e) ogni restituzione parziale avrà per effetto di diminuire l'importo delle rate successive fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.

Risoluzione del mutuo e decadenza del beneficio del termine

1. Il mancato pagamento delle rate di mutuo o di parte di esse produrrà l'immediata decadenza dal beneficio del termine della parte mutuataria e la Banca mutuante avrà il diritto di agire in via esecutiva, decorsi i termini di cui all'art. 40 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385 e successive variazioni e/o integrazioni (T.U. leggi in materia bancaria e creditizia) ai sensi delle disposizioni sul Credito Fondiario per il recupero del suo credito in capitale, interessi, rate arretrate, interessi di mora ed accessori, e di far valere ogni altra ragione ai sensi di Legge.
2. Le stesse conseguenze si potranno avere sul mutuo anche per il mancato pagamento delle rate o di parte di esse dipendenti da altri finanziamenti concessi esclusivamente alla parte mutuataria dalla stessa Banca mutuante garantiti ipotecariamente sugli stessi immobili.

3. Il ritardato pagamento delle rate di mutuo, con le modalità di cui all'art. 40 del citato T.U., o l'inadempimento ad ogni altro diverso obbligo previsto a carico della parte mutuataria dal contratto e dal presente capitolato o dipendente da altre operazioni di mutuo in corso con la stessa Banca mutuante e garantite ipotecariamente sugli stessi immobili, darà diritto alla Banca mutuante di ritenere risolto il contratto di mutuo, con conseguente decadenza della parte mutuataria dal beneficio del termine, per cui la Banca medesima potrà agire in via esecutiva nei confronti della parte mutuataria con le modalità di cui al primo comma.

Ulteriori ipotesi di risoluzione del mutuo

1. La Banca mutuante ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art.1456 codice civile con conseguente decadenza della parte mutuataria dal beneficio del termine qualora:
- a) si verificasse una diminuzione della garanzia ipotecaria ovvero una riduzione del valore degli immobili ipotecati, fatta salva l'osservanza di quanto disposto dall'art. 2743 del c.c.;
 - b) emergessero circostanze riguardanti le condizioni giuridiche od economiche della parte mutuataria o dell'eventuale datore d'ipoteca, o del fideiussore, ovvero risultasse che il valore reale dell'immobile non corrisponde a quello dichiarato dalla parte mutuataria e non sia tale da garantire il mutuo a norma di legge, oppure si scoprissero vizi nei documenti; il tutto di tale natura che, se si fosse conosciuto in precedenza, avrebbe, a giudizio della Banca medesima, impedito la concessione del Mutuo;
 - c) la parte mutuataria dovesse essere sottoposta a procedimento penale, ovvero a provvedimenti restrittivi della libertà personale o fosse colpita dalle misure e dai provvedimenti previsti dalla vigente legislazione antimafia. Se la parte mutuataria è una società, uguale diritto avrà la Banca se le ipotesi ora elencate riguardino gli amministratori, o soci illimitatamente responsabili;
 - d) la parte mutuataria non adempia agli obblighi posti a suo carico del contratto di mutuo nell'art. 3 comma 6 con riferimento agli adempimenti richiesti ai fini dello svincolo del deposito fiduciario ovvero ai fini dell'erogazione;
 - e) la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica ovvero sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;
 - f) i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
 - g) la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;
 - h) risultassero a carico dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che la Parte mutuataria avesse taciuto debiti per tributi, prestazione per qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per opere edilizie, installazioni di impianti o altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;
 - i) la parte mutuataria non provveda prontamente puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico della Parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
 - j) non fossero stati eseguiti, nel termine contrattuale fissato, tutti gli adempimenti previsti in contratto per il perfezionamento dell'operazione ovvero la parte mutuataria avesse taciuto l'esistenza, al momento della stipulazione dell'atto, di contratti di affitto o locazione, aventi ad oggetto gli immobili ipotecati, di durata superiore a quella stabilita dalla Legge o di un debito di imposte arretrate.

Mutui a Tasso Variabile indicizzati all'Euribor a ___ mesi

Il tasso a debito della parte mutuataria sarà modificato in dipendenza delle variazioni intervenute nell'Euribor a _ mesi con divisore a 365 giorni.

A base di tale variazione si assumerà la rilevazione relativa alla media dell'Euribor a _ mesi con riferimento:

- nel caso di rata mensile, al penultimo mese antecedente la scadenza di ogni singola rata;
- nel caso di rata trimestrale, alla media dei quattro mesi antecedenti la scadenza di ogni singola rata escluso l'ultimo;
- nel caso di rata semestrale, alla media dei sette mesi antecedenti la scadenza della singola rata escluso l'ultimo.

Reclami

1) Nel caso in cui sorga una controversia tra la parte mutuataria e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, il Cliente – prima di aderire l'autorità giudiziaria – ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi commi 2 e 3.

2) La parte mutuataria può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica (Gruppo Banca di Credito Popolare – Gestione Reclami Corso Umberto I°, 80059 Torre del Greco (Na) con indirizzo di posta elettronica: reclami@bcp.it). La Banca deve rispondere entro 30 giorni. Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta, può rivolgersi all'Arbitro Bancario e 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 direttamente alla Banca.

3) La parte mutuataria può, altresì, attivare – singolarmente o in forma congiunta con la Banca stessa – una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art 40, comma 6, del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5, all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (www.conciliatorebancario.it), iscritto al n.3 del registro, tenuto dal Ministero della Giustizia, ex articolo 38 del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n.5.

4) Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

LEGENDA

Accollo	<i>Contratto tra debitore ed una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso di mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.</i>
Euribor	<i>Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. Attualmente l'Euribor viene determinato ("fissato") dalla Federazione Bancaria Europea (EBF) intorno alle ore 11 CET, come media dei tassi di deposito interbancario tra un insieme di banche, oltre 50. Non c'è un solo tasso Euribor: vengono infatti definiti tassi per durate di tempo differenti, che variano tra una settimana e un anno. I tassi Euribor sono rilevabili quotidianamente dai principali quotidiani finanziari come il Sole 24Ore</i>
Compenso per estinzione anticipata	<i>Compenso da corrispondere alla banca nell'ipotesi di estinzione anticipata del mutuo prima della scadenza contrattuale. Viene calcolato moltiplicando il capitale rimborsato prima della scadenza (debito residuo) per il tasso della commissione e per il numero di anni o frazione di anni di vita residua</i>
Ipoteca	<i>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.</i>
Istruttoria	<i>Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.</i>
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)/Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
Perizia	<i>Relazione di un tecnico incaricato che attesta il valore dell'immobile.</i>
Piano di Ammortamento	<i>Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.</i>
Piano di Ammortamento "francese"	<i>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 capitale aumenta</i>
Preammortamento	<i>Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.</i>
Quota Capitale	<i>Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.</i>
Quota Interessi	<i>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</i>
Rata	<i>Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: una quota capitale (cioè parte dell'importo prestato ed un quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo</i>
Rata Costante	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo (solo per i mutui a tasso fisso).</i>
Recupero Spese Postali	<i>Spese sostenute per le operazioni di invio della corrispondenza, e/o di contabili e/o comunicazioni varie o estratto conto, effettuate con <u>procedura automatizzata</u> da parte di strutture centrali della Banca:</i>
Spread	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	<i>E' un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo del TAEG sono ricompresi: - il rimborso del capitale - il pagamento degli interessi - la commissione di gestione - le spese di istruttoria - di revisione del finanziamento - di apertura e chiusura della pratica di credito - le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate (se stabilite dal creditore)</i>

	<ul style="list-style-type: none"> -le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito) - il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito) - ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.
Tasso di interesse di preammortamento	<i>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.</i>
Tasso di interesse nominale annuo	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
Tasso di mora	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate</i>
Tasso fisso	<i>Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.</i>
Tasso variabile	<i>Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.</i>
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<i>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 non sia superiore.</i>
TUB	<i>Testo Unico delle Leggi in Materia Bancaria e Creditizia (D.Lgs. 1.9.93 n. 385).</i>