FOGLIO INFORMATIVO
MUTUO IPOTECARIO

NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI

(ai sensi del D.LGS n. 385 DEL 01/09/1993 e successivi aggiornamenti nonché del Provvedimento Banca d'Italia 29 luglio 2009 e successive modifiche)

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO

Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A.
Sede Legale: Via Cucchi 8, 24122, Bergamo. Tel. 035 219348
Sede Amministrativa: Via Garibaldi 13, 24067, Sarnico. Tel. 035 911167
www.lisimm.it - info@lisimm.it
Capitale Sociale Euro 6.000.000 i.v.
P. IVA. 01769430164 / Codice ABI n. 31083 / CCIAA n. 235035

In caso di offerta "Fuori Sede" compilare i riferimenti del soggetto che entra in contatto con il cliente:

Soggetto:_____Società:_____Qualifica:_____

Indirizzo:_____Numero di Telefono:_____E-mail:_____

Iscrizione ad Albi o Elenchi:_____N° Delibera Iscrizione Albo/Elenco:_____

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto copia del presente documento dal soggetto sopraindicato:

Nome del Cliente:_____ Data e Firma del Cliente:_____

L'intermediario non commercializza questo prodotto attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE

Caratteristiche del mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio e lungo termine garantito da ipoteca - di norma di primo grado - su immobili di gradimento del Finanziatore a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. In genere la sua durata va da un minimo di 12 ad un massimo di 120 mesi. Il cliente rimborsa il mutuo, secondo quando previsto dal contratto, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali e annuali.
In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento viene richiesto, qualora previsto, un compenso onnicomprensivo indicato in contratto.

Caratteristiche del mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate. Il tasso variabile è consigliabile chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

a) possibilità di variazione del tasso di interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza;
b) le variazioni in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese).

INDICIZZAZIONE E PIANO DI AMMORTAMENTO

Periodicità delle rate:
La somma finanziata sarà restituita dal Beneficiario al Finanziatore con periodicità:
- mensile;
- trimestrale; o
- semestrale.

Tipo di ammortamento:
Gli interessi contrattuali compresi nelle singole rate di rimborso sono determinati secondo differenti modelli di ammortamento:
- francese; o
- bullet.

Indicizzazione:
La componente interessi è indicizzata ad un parametro di mercato e, segnatamente, ai seguenti diversi parametri:
- Euribor 3 mesi 365;

I valori assunti dai parametri di indicizzazione sono pubblicati sui principali quotidiani economici. Nei contratti a tasso indicizzato, nel caso di cessazione o variazione sostanziale di pubblicazione del parametro di riferimento troverà applicazione l'indice di sostituzione previsto, tempo per tempo, nel Piano di sostituzione pubblicato sul sito internet di Lisimm (https://lisimm.it/trasparenza), salvo l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso Il Finanziatore provvede, con la periodicità della rata, a conguagliare (in più od in meno) gli interessi già compresi nelle singole rate di rimborso quantificando preliminarmente lo scostamento tra l'indice di riferimento ed il valore assunto dal parametro di riferimento, in seguito "indice di ricalcolo". Ottenuto quest'ultimo indice, il Finanziatore provvederà a determinare l'entità della liquidazione monetaria mensile a proprio credito o a proprio debito. A favore del Finanziatore opera una franchigia pari al 1% (unopercento), entro la quale le rate permangono fisse. Pertanto, nel solo caso di riduzione del parametro, rispetto alla precedente rilevazione, inferiore all'uno per cento, nessun conguaglio verrà erogato.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Oneri e spese massimi applicabili al netto di spese vive, importi in €

Tasso annuo nominale massimo applicato al finanziamento ipotecario		Durata: ≥ 5 anni	Tasso fisso: 9,65% Tasso variabile: 9,425%
		Durata: < 5 anni	17%
Spese per istruttoria		Da un minimo dello 0,5% a un massimo del 3% dell'importo erogato (Min Euro 600)	€
Spese di incasso per rata con cambiali		10,00	€
Spese di incasso per rata con RI.BA		6,00	€
Spese di incasso per rata con SDD		5,00	€
Spese per insoluto		50,00	€
Spese per variazione banca d'appoggio (per ciascuna rata)		10,00	€
Spese per richiamo SDD/Ri.Ba./Cambiali (per ciascun effetto)		20,00	€
Interessi di mora (tasso annuo nominale)	Durata: ≥ 5 anni	9	%
	Durata: < 5 anni	22	%
Spese di invio comunicazioni periodiche a mezzo mail		0	€
Franchigia di indicizzazione a favore del Finanziatore		1	%
Indennizzo per estinzione anticipata su iniziativa del Beneficiario		2	% del capitale residuo
Penale per risoluzione anticipata		3	% del capitale residuo
Spese cessione		400	€
Spese per variazioni anagrafiche (es. modifica indirizzo, ecc.)		30	€
Spese per richiesta Variazione / Restrizione ipoteca		250	€

Ogni altro costo documentato per oneri o imposte, sostenuto da Lisimm sarà addebitato al cliente a pari costo in aggiunta agli importi sopra indicati.

Il cliente può consultare il **"Tasso Effettivo Globale Medio", (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge 108/1996), relativo alle operazioni di finanziamento presso gli Uffici della Lisimm o sul sito www.lisimm.it.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria
Il tempo massimo di durata dell'istruttoria, cioè il tempo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del mutuo è pari a 30 giorni lavorativi, salvo eventuali ritardi non imputabili all'Intermediario (es. necessità particolari del cliente) o in caso di eventuale richiesta di ulteriore documentazione.

Disponibilità dell'importo
L'importo da erogare è reso disponibile alla firma del contratto, al termine dell'istruttoria.

PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI

Il Finanziatore ha diritto di risolvere anticipatamente il contratto, senza necessità di costituzione in mora o di domanda giudiziale, nei seguenti casi: a) mancato pagamento da parte del Beneficiario anche di una sola rata del rimborso; b) infedeltà delle informazioni e dei dati forniti dal Beneficiario e/o dal terzo datore d'ipoteca sulla cui base LISIMM ha concluso il presente contratto; c) decesso del Beneficiario persona fisica; d) risultino, a carico dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che il Beneficiario o l'eventuale terzo datore d'ipoteca avessero taciuto dei debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito di LISIMM, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite in difformità di legge; e) il Beneficiario non provveda puntualmente al rimborso delle spese e/o degli oneri tributari a suo carico nei limiti previsti dal contratto; f) il Beneficiario e/o il terzo datore d'ipoteca non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi di cui all'art. 3, comma 1, lettera c), art. 12, comma 1, lettere b) e d) ed art. 13; g) si verifichi, per fatto proprio del Beneficiario o per qualsiasi altra causa, la consistente diminuzione del valore delle garanzie prestate o il perimento o deterioramento dei beni ipotecati e il Beneficiario non adempia alla

richiesta di LISIMM di una congrua integrazione alla garanzia ipotecaria, ovvero non presti altra idonea garanzia o, in mancanza, non effettui una parziale anticipata restituzione del capitale; h) decadenza dal beneficio del termine o risoluzione verificatasi in altro contratto, stipulato fra LISIMM e il Beneficiario, nel quale quest'ultimo sia soggetto finanziato o fideiussore.
In caso di anticipata risoluzione del contratto per insolvenza del Beneficiario, il Finanziatore potrà richiedere una penale pari al 3% (trepercento) della residua quota capitale e sempre che detta penale rientri nei parametri di legittimità delle disposizioni volte a contrastare l'usura. (Esempio riferito ad un capitale residuo di euro 1.000,00 (mille) in caso di anticipata risoluzione: euro 1.000,00 x 3% = euro 30,00). Il Beneficiario dovrà immediatamente corrispondere l'intero residuo credito vantato dal Finanziatore in linea capitale, maggiorato degli interessi di mora e della penale appena citata.
Il Foro competente in via esclusiva è quello di Bergamo.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA', RECLAMI, RICORSI E CONCILIAZIONE

Estinzione anticipata
Il Beneficiario, nonché i suoi successori o aventi causa, hanno la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento in linea capitale e interessi - ivi inclusi quelli moratori - a condizione che:
a) siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto, ed ogni altra somma di cui la Banca fosse in credito;
b) sia versata unicamente una commissione omnicomprensiva pari al 2% del capitale restituito anticipatamente.
(Esempio riferito ad un capitale di euro 1.000,00 (mille) anticipatamente restituito nell'ipotesi di un compenso per l'anticipata estinzione dell'2% del capitale stesso: euro 1.000,00 x 2% = euro 20,00).
I rimborsi parziali avranno l'effetto di diminuire proporzionalmente la quota di ammortamento capitale delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.
L'intermediario si impegna a dar corso alla richiesta di estinzione anticipata entro 10 giorni dalla data di richiesta scritta di estinzione da parte del Cliente, salvo diversa richiesta dello stesso.

Portabilità
Ricorrendone i presupposti di legge, il Beneficiario ha diritto alla "portabilità" del finanziamento, ossia di far surrogare un nuovo istituto finanziatore nel residuo debito dovuto, senza spese.

Reclami
Il Beneficiario può presentare un reclamo all'Intermediario:

- per lettera raccomandata A/R da inviarsi all'indirizzo: Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A. - Via Giuseppe Garibaldi 13 - 24067 Sarnico - BG;
- tramite pec da inviarsi all'indirizzo PEC lisimm@legalmail.it
- tramite email da inviarsi all'indirizzo di posta elettronica reclami@lisimm.it.

Il Finanziatore è tenuto rispondere entro 60 giorni.
Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria il Cliente potrà 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 all'Intermediario, che mette a disposizione del Cliente presso le proprie sedi la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario.

Per esperire il tentativo di mediazione previsto dal D.Lgs 4 marzo 2010 n. 28, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Beneficiario e la Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A. potranno e/o dovranno ricorrere, alternativamente:

- al **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, Organismo di conciliazione bancaria, iscritto nel Registro degli organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54. Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it, oppure chiesto all'intermediario;
- oppure ad uno degli **altri organismi di mediazione**, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

In caso di variazione di tale normativa si applicheranno le disposizioni all'epoca vigenti.

LEGENDA

Finanziatore/LISIMM	Lisimm Leasing Immobiliare S.p.A.
Beneficiario	Il soggetto al quale viene concessa la locazione finanziaria
Mutuo chirografario	Si definisce chirografario un mutuo/finanziamento non assistito da garanzia reale (ipoteca/pegno).
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo
Metodo di ammortamento "alla 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.
Rimborso "bullet""	L'intero mutuo è rimborsato in un'unica soluzione alla scadenza concordata.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Interessi di mora	Tasso di interesse, a carico del cliente, maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento, ed applicato per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
Tasso di mora	Il tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.
Parametro di indicizzazione / indice di riferimento	L'indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, in caso di mutuo a tasso variabile, secondo le modalità indicate nella Sezione "INDICIZZAZIONE E PIANO DI AMMORTAMENTO".
Euribor	E' l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) - da EMMI - European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu) .Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come verrà definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 e successive modificazioni e/o integrazioni. In mancanza di rilevazione temporanea verrà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor, in caso mancanza di rilevazione definitiva dell'Euribor sarà utilizzato l'indice di riferimento di mercato che, nel rispetto del già citato Regolamento UE 2016/1011, verrà individuato per sostituire l'Euribor
TAN	Tasso annuo nominale
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 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 della tipologia di finanziamento corretta,

	aumentarlo del 25% e aggiungere ulteriori 4 punti percentuali. In ogni caso, la differenza fra il limite e il TEGM non può superare gli 8 punti percentuali.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Risoluzione	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.
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.