

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI
SOTTO FORMA DI
mutui destinati ad estinguere precedenti finanziamenti
CON SURROGAZIONE NELLE GARANZIE
concesse a favore della Banca finanziatrice originaria (c.d. PORTABILITA')

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Ragione Sociale: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI - Società Cooperativa
Sede legale : Via IV novembre, 549 – 22040 Alzate Brianza (CO) Telefono: +039031634111 – Fax: +039031619594
e-mail: info@brianzaelaghi.bcc.it – pec: 08329.bcc@actaliscertymail.it - Sito internet: www.bccbrianzaelaghi.it
Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n° 4497 e aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento
Iscritta al Registro delle imprese della CCIAA di Como - Lecco al n° 00318030137
Iscritta all'Albo Società Cooperative al n° A126459 nella sezione cooperative a mutualità prevalente
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE PER LA PORTABILITA'

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità (portabilità).

La portabilità è un'operazione che permette di ottenere da un **nuovo finanziatore** – a condizione, ovviamente, che questa vi acconsenta – un mutuo al fine di estinguere il finanziamento precedentemente ottenuto dal **finanziatore originario**.

Il mutuatario può ottenere dal nuovo finanziatore condizioni migliorative per quanto riguarda, per esempio, tassi di interesse e durata. L'unico vincolo è che **il mutuatario non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario**.

Il mutuatario non deve sostenere alcuna spesa per il perfezionamento dell'operazione: le spese, ivi incluse quelle notarili e assicurative, sono totalmente a carico della nuova banca.

Per l'estinzione anticipata del vecchio finanziamento, nell'ambito dell'operazione di portabilità, non è dovuta la corresponsione di alcun compenso.

Non è altresì necessario iscrivere una nuova ipoteca in quanto scopo della surrogazione è di permettere l'utilizzo delle garanzie che assistevano il finanziamento originario a servizio del nuovo mutuo.

Non occorre il consenso del finanziatore originario per il perfezionamento dell'operazione. Quest'ultimo potrebbe decidere di non presentarsi all'atto ma non può opporsi all'operazione rifiutando di ricevere il pagamento, essendo anzi obbligata a rilasciare una quietanza.

In estrema sintesi la struttura dell'operazione si articola nel seguente modo:

1. si stipula un **nuovo mutuo** con un nuovo finanziatore;
2. si qualifica espressamente il nuovo mutuo come finalizzato (cosiddetto “mutuo di scopo”) a procurare la provvista per estinguere il finanziamento originario;
3. si utilizza il ricavato del nuovo mutuo per andare ad estinguere il finanziamento originario;
4. all'atto dell'estinzione del vecchio finanziamento il debitore dichiara al finanziatore originario che, per effettuare l'estinzione, si utilizza denaro proveniente da un nuovo mutuo;

5. si ottiene dal vecchio finanziatore una **quietanza** di estinzione del primo finanziamento. Nella quietanza si dà atto della dichiarazione del debitore di essersi procurato mediante un nuovo mutuo la disponibilità finanziaria necessaria per estinguere il primo finanziamento;
6. si stipula infine l'**atto di surrogazione**, con il quale il debitore dichiara di sostituire il nuovo finanziatore alla precedente nelle garanzie (specialmente l'ipoteca, ma anche una eventuale fidejussione) che assistevano il finanziamento originario.

L'ABI, con riguardo a tale operazione, ha definito di recente una **procedura di colloquio interbancaria** ispirata a criteri di riduzione di tempi e di costi. Tale procedura consente al cliente di rivolgersi direttamente al nuovo finanziatore che, attraverso sistemi informativi elettronici, acquisisce da quella originaria i dati relativi al mutuo in essere (ad es., ammontare del debito residuo).

Il nuovo finanziatore, per concedere il nuovo finanziamento, può ricorrere al modello del **mutuo fondiario** o a quello del **mutuo ipotecario**.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del contratto sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs ecc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto.

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la

residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il “diritto di conversione” nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall’articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l’esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell’entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Per saperne di più:

La Guida pratica “Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito della Banca d’Italia:

www.bancaditalia.it; sul sito della Banca: www.bccbrianzaelaghi.it; e presso tutte le filiali della Banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: €uro 100.000,00

Costo totale del credito:

* Tasso fisso €uro 91.220,51

* Tasso variabile indicizzato all’euribor act/360 €uro 69.515,69

* Tasso variabile indicizzato al BCE €uro 71.200,11

Importo totale dovuto dal cliente:

* Tasso fisso €uro 191.220,51

* Tasso variabile indicizzato all’euribor act/360 €uro 169.515,69

* Tasso variabile indicizzato al BCE €uro 171.200,11

*referito ad un finanziamento ipotecario della durata di **25 anni**, con rata mensile (300 rate)*

*al tasso nominale fisso **del** 5,500 %*

TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 6,353 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a 7,552 %

*referito ad un finanziamento ipotecario della durata di **25 anni**, con rata mensile (300 rate),*

a tasso variabile (Euribor act/360 tre mesi m.m.p. arrotondato a 1/8 di punto sup.+ 2 punti) oggi pari al 4,125 %

***tenuto conto del tasso minimo pari a** 4,25 %*

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 5,007 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a 6,116 %

*referito ad un finanziamento garantito da ipoteca per l’acquisto dell’abitazione principale della durata di **25 anni**, con rata mensile,(300 rate) a tasso variabile BCE + 2,2 punti oggi pari al 4,350 %*

***tenuto conto del tasso minimo pari a** 4,25 %*

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 5,114 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a 6,116 %

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, il TAEG ha valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall’andamento dell’indice di riferimento.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e le spese per le eventuali coperture assicurative facoltative.

I costi relativi a servizi accessori, obbligatori per ottenere il finanziamento (spese di assicurazione dell'immobile ipotecato riferito ad abitazione ipotizzando l'utilizzo delle polizze offerte dalla Banca) sono già inclusi nel TAEG.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	- 80% del valore dell'immobile accertato dal perito per mutui fino a 300 mila euro; - 70% del valore dell'immobile accertato dal perito per mutui da 300 a 500 mila euro; - 60% del valore dell'immobile accertato dal perito per mutui oltre 500 mila euro; (le percentuali possono essere elevate fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, idonee garanzie aggiuntive) Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, i limiti devono comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.
	Durata minima Durata massima	mesi 18 e 1 giorno anni 25 Comunque la durata del mutuo sommata all'età del richiedente non deve superare i 70 anni.
	Garanzie accettate	La garanzia è rappresentata dall'ipoteca, concessa sulla base dei requisiti del credito fondiario. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e/o reali, quali la fidejussione di terzi o il pegno su titoli; l'età massima del contraente non potrà essere superiore a 70 anni alla data scadenza del piano di ammortamento, fatto salvo il caso di acquisizione di garanzia fideiussoria da parte degli eredi. E' necessaria la valutazione dell'immobile da parte di un perito indipendente, scelto nell'ambito di quelli presenti nell'apposito elenco predisposto dalla Banca. L'immobile da ipotecare non può essere ubicato in altro Stato membro dell'Unione europea
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).

TASSI MASSIMI	MUTUI A TASSO FISSO	
	Tasso di interesse nominale annuo	$3,000\% + 2,5 \text{ punti} = 5,500\%$ per mutuo di 25 anni
	Indice di riferimento	IRS Lettera riferito alla durata del mutuo, amministrato da <i>Intercontinental Exchange</i> , pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto, arrotondato a 1/8 di punto superiore che al 01/11/2025 per un mutuo di 25 anni è pari a 3,000 % Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni Generali. Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potrà essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.
	Spread	+ 2,5 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore
	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE	
	Indice di riferimento	Tasso BCE amministrato da <i>Banca Centrale Europea</i> , oggi pari a 2,15 %, Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni generali. Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisioni mensili in relazione all'andamento del TUR fissato dalla BCE. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno del mese successivo alla data di variazione da parte della BCE. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
	Spread	+ 2,2 punti

	Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al <i>Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.</i>	$2,15 \% + 2,2 \text{ punti} = 4,350 \%$
	Tasso minimo	4,25 %
	Tasso minimo per i Soci	4,00 %
	Tasso massimo	Ciò significa che, indipendentemente dalla variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo non applicabile
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore
	MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
	Indice di riferimento	Euribor act/360 tre mesi m.m.p. amministrato da <i>European Money Markets Institute</i> che attualmente è pari a 2,033 %, arrotondato a 1/8 di punto superiore (2,125 %). Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni generali. Il tasso di interesse è variato con decorrenza trimestrale, alle date del 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12 di ogni anno, sulla base dell'andamento del indice di riferimento precedentemente precisato. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
	Spread	+ 2 punti
	Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al <i>Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.</i>	$2,125 \% + 2 \text{ punti} = 4,125 \%$

	Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra		4,25 %
	Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra per i Soci		4,00 %
	Ciò significa che, indipendentemente dalla variazione dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo		
	Tasso massimo		non applicabile
	Tasso di interesse di preammortamento		uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora		1 punto oltre al tasso in vigore
	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria pratica di mutuo	€uro zero
		Perizia tecnica	€uro zero
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	//
		Spese incasso rata → con addebito automatico in conto corrente, con pagamento per cassa o mediante SDD - mensile - trimestrale - semestrale	€uro 5,00 €uro 15,00 €uro 25,00
		Commissione Incasso rata	0,00000% sull'importo della rata
		Spese per invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuite
		Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuite
		Spese per comunicazioni periodiche → in forma cartacea → on line (con espressa rinuncia ad invio cartaceo se titolare di Home Banking)	€uro 2,75 gratuite
		Periodicità di invio	al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
		ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
		Tasso di mora	1,00000 punti in più' del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
		Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
		Rinegoziazione mutuo	€uro 0,00
		Variazione / restrizione / trasferimento di ipoteca.	€uro 200,00

	Rinnovazione ipoteca	€uro 300,00
	Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€uro 200,00
	Accollo del mutuo	€uro 100,00
	Frazionamento e ripartizione mutuo	€uro 100,00
	Compenso per estinzione anticipata	0,000000%
	Assicurazione	Si vedano le indicazioni presenti nel box Servizi accessori
	Spese per sollecito di pagamento	€uro 0,00
	Spese per altre comunicazioni	€uro 5,00
	Spese per altre comunicazioni a mezzo raccomandata	€uro 8,00
	Spese per richiesta documentazione	Massimo 50,00 €uro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Fogli Informativo.
	Commissione per rilascio certificazione interessi passivi e gestazione del debito	€uro 20,00
	Imposta sostitutiva (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione)	0,25% oppure 2% della somma erogata
PIANO DI AMMORTAMENTO	Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	€uro 16,00
	Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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
	Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento
	Periodicità delle rate	mensili (con possibilità di scelta rate trimestrali e semestrali)

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale
5,250 %	10	€ 1.072,92

5,500 %	15	€	817,08
5,500 %	20	€	687,89
5,500 %	25	€	614,09

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE EURIBOR

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
4,250 %	10	€ 1.024,38	€ 1.098,44	€ 1.023,86
4,250 %	15	€ 752,28	€ 838,21	€ 751,93
4,250 %	20	€ 619,23	€ 714,19	€ 618,97
4,250 %	25	€ 541,74	€ 644,37	€ 541,53

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
4,350 %	10	€ 1.029,17	€ 1.108,56	€ 1.024,74
4,350 %	15	€ 757,35	€ 849,59	€ 752,52
4,350 %	20	€ 624,58	€ 726,64	€ 619,42
4,350 %	25	€ 547,35	€ 657,75	€ 541,88

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca www.bccbrianzaelaghi.it.

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Compagnia: primaria compagnia italiana, compagnia con sede legale in stato comunitario. Durata: pari alla durata del mutuo. In alternativa, la polizza deve prevedere il tacito rinnovo con facoltà di disdetta a mezzo raccomandata A.R / Posta certificata da inviare almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale. Il contratto disdetta deve essere sostituito con polizza avente le medesime caratteristiche minime. Periodicità del pagamento del premio: pagamento del premio unico anticipato o di un premio annuo. Garanzia Fabbrikato: incendio, scoppio, fulmine, esplosione e caduta aereomobili. Somma assicurata: non inferiore all'importo del finanziamento erogato (fermo restando che il limite di indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro). Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.	Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la Polizza Incendio fabbricati Formula Casa e Famiglia. Polizza proposta da Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi prestata da BCC Assicurazioni Spa - Centro Leoni Edificio B – Via Giovanni Spadolini nr. 7 - 20141 MILANO. Somma assicurata: l'importo del finanziamento erogato col limite per singola operazione di €uro 1.000.000,00 (fermo restando che il limite d'indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro). Forma di Garanzia: primo rischio assoluto. Garanzie incluse: incendio – fulmine – esplosione e scoppio - caduta aereomobili – Ricorso Terzi. Esempio: Per un mutuo di €uro 100.000,00, con durata in 25 anni per la ristrutturazione di un immobile di 100 mq. il premio sarà pari ad €uro 425,51 per tutta la durata
--	---

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato (con vincolo a favore della Bcc Brianza e Laghi) o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.	del mutuo. Il costo può anche essere annuale: in questa ipotesi sarà pari ad €uro 92,18 annui. Per maggiori informazioni relative a tale polizza, il cliente può consultare il rispettivo Fascicolo Informativo disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.
Polizza assicurativa facoltativa La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le Filiali e sul sito internet della Banca.	Il cliente può eventualmente richiedere alla banca la seguente polizza: - FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0 Compagnia assicuratrice: Bcc Assicurazioni Spa Somma assicurata: pari all'importo del mutuo fino ad €uro 500.000,00. Garanzie: invalidità permanente totale da infortunio – morte Costi: per importo di 100.000,00 €uro con durata di 25 anni: il costo totale della polizza a scadenza è pari a €uro 9.251,68

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** l'importo concesso viene erogato contestualmente alla stipula dell'atto notarile

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti come da dettaglio sottostante:

DOCUMENTI ANAGRAFICI	documento d'identità in corso di validità
	codice fiscale
	regime patrimoniale
DOCUMENTI REDDITUALI	copia ultima dichiarazione dei redditi
	copia delle ultime tre buste paga (se lavoratore dipendente); copia di fatture per compensi relativi al periodo successivo alla dichiarazione dei redditi prodotta (se lavoratore autonomo)

	documenti comprovanti lo stato di eventuali impegni finanziari
	indicazione dei fidi già in essere con specifica delle garanzie
	composizione nucleo familiare e sua situazione economico patrimoniale
	documenti comprovanti le motivazioni della richiesta del fido
DOCUMENTI TECNICI SULL'IMMOBILE	descrizione e valutazione dei beni immobili (stima del cliente e stima prudentiale a cura della filiale)
La medesima documentazione dovrà essere prodotta anche per eventuali garanti	

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati (Protesti, visure, Centrale Rischi ecc.).

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di 7 giorni senza dovere pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Via IV Novembre 549 – 22040 ALZATE BRIANZA anche per lettera raccomandata A/R, per fax al numero +39031619594, per via telematica all'indirizzo reclami@brianzaelaghi.bcc.it o per via pec all'indirizzo 08329.bcc@actaliscertymail.it che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti 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.** Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli -se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati- deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
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.
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.
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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento
TUR BCE	Tasso unico di riferimento Banca Centrale Europea.
Tasso annuo effettivo globale	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale

(TAEG)	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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
relativo ai
FINANZIAMENTI IPOTECARI PER L'ACQUISTO, COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE
DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE
"CASA MIA"

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Ragione Sociale: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI - Società Cooperativa
Sede legale : Via IV novembre, 549 – 22040 Alzate Brianza (Co) Telefono: +39031634111 – Fax: +39031619594
e-mail: info@brianzaelaghi.bcc.it – pec: 08329.bcc@actaliscertymail.it - Sito internet: www.bccbrianzaelaghi.it
Iscritta al Registro delle imprese della CCIAA di Como – Lecco al n° 00318030137
Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n° 4497 – cod. ABI 08329
Iscritta all'Albo Società Cooperative al n° A126459 nella sezione cooperative a mutualità prevalente
Aderente ai Fondi di Garanzia dei Depositanti e degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE PER L'ACQUISTO, LA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il credito immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. Per abitazione principale si intende quella nella quale il cliente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs ecc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo. Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici" che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito della Banca d'Italia: www.bancaditalia.it, sul sito della Banca www.bccbrianzaelaghi.it e presso tutte le filiali.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO “CASA MIA”

Importo totale del credito: €uro 100.000,00**Costo totale del credito:**

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 79.613,52

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) €uro 88.865,20

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 73.542,88

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) €uro 74.315,14

Importo totale dovuto dal cliente:

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 179.613,52

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) €uro 188.865,20

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 173.542,88

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) €uro 174.315,14

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
calcolato includendo anche le polizze assicurative facoltative

*riferito ad un finanziamento garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale della durata di **25 anni** (percentuale finanziata superiore a 60% e minore o uguale all'80%), con rata mensile (300 rate), a tasso variabile (Euribor act/360 3 mesi m.m.p. arrotondato a 1/8 di punto sup. + 2,900 punti) oggi pari al 5,025 %
 tenuto conto del tasso minimo pari a 2,900 %*

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 5,509 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a 6,618 %

*riferito ad un finanziamento garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale della durata di **25 anni** con rata mensile (300 rate), a tasso variabile (BCE + 2,525 punti) oggi pari al 4,675 %
 tenuto conto del tasso minimo pari a 2,525 %*

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 5,138 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a 5,662 %

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore meramente indicativo**, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Nel TAEG sono già inclusi i costi relativi a servizi accessori obbligatori per ottenere il finanziamento (spese di assicurazione dell'immobile ipotecato riferito ad abitazione), l'imposta sostitutiva e, per i privati, le spese per l'eventuale copertura del rischio morte, ipotizzando l'utilizzo delle polizze offerte dalla Banca.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora nonché le spese notarili..

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile:	- massimo pari all'80% del minore valore tra quello accertato dal perito e il prezzo indicato nel preliminare e successivamente in atto (la percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, idonee garanzie aggiuntive).
	Durata minima Durata massima	mesi 18 e 1 giorno anni 25 Comunque la durata del mutuo sommata all'età del richiedente non deve superare i 75 anni.
	Garanzie accettate	La garanzia è rappresentata dall'ipoteca, concessa sulla base dei requisiti del credito fondiario. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e/o reali, quali la fidejussione di terzi o il pegno su titoli; l'età massima del contraente non potrà essere superiore a 70 anni alla data scadenza del piano di ammortamento, fatto salvo il caso di acquisizione di garanzia fideiussoria da parte degli eredi. E' necessaria la valutazione dell'immobile da parte di un perito indipendente, scelto nell'ambito di quelli presenti nell'apposito elenco predisposto dalla Banca. Una simulazione del relativo costo è indicata alla sezione "Spese per la stipula del contratto". L'immobile da ipotecare non può essere ubicato in altro Stato membro dell'Unione europea
	Valute disponibili	€uro
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).
TASSI MASSIMI	TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE	

Indice di riferimento	Tasso BCE amministrato da <i>Banca Centrale Europea</i> oggi pari a 2,15 % Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni generali. Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisioni mensili in relazione all'andamento del TUR fissato dalla BCE. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno del mese successivo alla data di variazione da parte della BCE. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread fino a 180 mesi Spread da 181 a 240 mesi Spread oltre 240 mesi	+ 2,025 punti + 2,225 punti + 2,525 punti
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari a: fino a 180 mesi da 181 a 240 mesi oltre 240 mesi <i>Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.</i>	2,15 % + 2,025 punti = 4,175 % 2,15 % + 2,225 punti = 4,375 % 2,15 % + 2,525 punti = 4,675 %
Il tasso minimo, a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra, non potrà essere inferiore allo spread applicato: - fino a 180 mesi - da 181 a 240 mesi - oltre 240 mesi	2,025 % 2,225 % 2,525 % Ciò significa che, indipendentemente dalla variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo non applicato
Tasso massimo	
Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore
TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	

Indice di riferimento	Euribor act/360 tre mesi m.m.p. amministrato da <i>European Money Markets Institute</i> che attualmente è pari a 2,033 %, arrotondato a 1/8 di punto superiore (2,125 %). Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni generali. Il tasso di interesse è variato con decorrenza trimestrale, alle date del 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12 di ogni anno, sulla base dell'andamento dell'indice di riferimento precedentemente precisato. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.												
Spread: A) Percentuale finanziata minore o uguale a 60%: - durata ≤ 15 anni - durata > 15 anni B) Percentuale finanziata superiore a 60% e minore o uguale all'80%: - durata ≤ 15 anni - durata > 15 anni	+ 2,400 punti + 2,600 punti + 2,700 punti + 2,900 punti												
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari a: A) Percentuale finanziata minore o uguale a 60%: - durata ≤ 15 anni - durata > 15 anni B) Percentuale finanziata superiore a 60% e minore o uguale all'80%: - durata ≤ 15 anni - durata > 15 anni <i>Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.</i>	<table><tr><td>2,125 % +</td><td>2,400 punti =</td><td>4,525 %</td></tr><tr><td>2,125 % +</td><td>2,600 punti =</td><td>4,725 %</td></tr><tr><td>2,125 % +</td><td>2,700 punti =</td><td>4,825 %</td></tr><tr><td>2,125 % +</td><td>2,900 punti =</td><td>5,025 %</td></tr></table>	2,125 % +	2,400 punti =	4,525 %	2,125 % +	2,600 punti =	4,725 %	2,125 % +	2,700 punti =	4,825 %	2,125 % +	2,900 punti =	5,025 %
2,125 % +	2,400 punti =	4,525 %											
2,125 % +	2,600 punti =	4,725 %											
2,125 % +	2,700 punti =	4,825 %											
2,125 % +	2,900 punti =	5,025 %											
Il tasso minimo, a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra, non potrà essere inferiore allo spread applicato: Ipotesi A) - durata ≤ 15 anni - durata > 15 anni Ipotesi B) - durata ≤ 15 anni - durata > 15 anni	<table><tr><td>2,4 %</td></tr><tr><td>2,600 %</td></tr><tr><td>2,700 %</td></tr><tr><td>2,900 %</td></tr></table> Ciò significa che, indipendentemente dalla variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo	2,4 %	2,600 %	2,700 %	2,900 %								
2,4 %													
2,600 %													
2,700 %													
2,900 %													
Tasso massimo	non applicato												
Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo												

	Tasso di mora		1 punto oltre al tasso in vigore
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria pratica mutuo	€uro 900,00
		Perizia tecnica per immobili residenziali sul valore dell'immobile:	
		fino a €uro 300.000,00	€uro 400,00
		da €uro 300.001,00 a 800.000,00	€uro 600,00
		da €uro 800.001,00 a 1.500.000,00	€uro 800,00
		oltre €uro 1.500.001,00	€uro 1.500,00
		Valutazione successive per incremento valore immobile a S.A.L.:	
		fino a €uro 300.000,00	€uro 150,00
		da €uro 300.001,00 a 800.000,00	€uro 200,00
		da €uro 800.001,00 a 1.500.000,00	€uro 270,00
		oltre €uro 1.500.001,00	€uro 300,00
	Spese per la gestione del rapporto	Spese incasso rata → con addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa o mediante SDD	€uro 3,00
		Commissione pe incasso rata	0,00000% sull'importo della rata
		Spese per invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuite
		Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuite
		Spese per comunicazioni periodiche → in forma cartacea → on line (con espressa rinuncia ad invio cartaceo se titolare di Home Banking)	€uro 2,75 gratuite
		Periodicità invio	annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
		ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
		Tasso di mora	1,00000 punti in piu' del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
		Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
		Rinegoziazione mutuo	€uro 0,00
		Accollo del mutuo	€uro 100,00
		Rinnovazione ipoteca	€uro 300,00
		Variazione / restrizione / trasferimento di ipoteca.	€uro 200,00

	Frazionamento e ripartizione mutuo	€uro 100,00
	Compenso per estinzione anticipata	2,000000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,000000% del debito residuo in caso di estinzione parziale
	Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€uro 200,00
	Spese per sollecito di pagamento	€uro 0,00
	Spese per altre comunicazioni	€uro 5,00
	Spese per altre comunicazioni a mezzo raccomandata	€uro 8,00
	Spese per richiesta documentazione	Massimo 50,00 €uro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Fogli Informativo.
	Spese per stipula atto fuori dai locali della banca <i>(per eventuale uscita del funzionario)</i>	Sino alla distanza di 100 Km: minimo €uro 100,00 – massimo €uro 250,00 oltre la distanza di 100 Km: €uro 250,00 + spese vive
	Commissione per rilascio certificazione interessi passivi e gestazione del debito	€uro 20,00
	Assicurazione	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
	Altre garanzie obbligatorie	Polizza incendio (come specificato nei servizi accessori)
	Imposta di registro	come da normativa fiscale vigente
	Tasse ipotecarie	come da normativa fiscale vigente
	Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	€uro 16,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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
	Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento
	Periodicità delle rate	mensili (con possibilità di scelta rate trimestrali e semestrali)

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda dell'indice di riferimento al momento della stipula.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE EURIBOR (con percentuale finanziata superiore a 60% e minore o uguale all'80%)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
4,825 %	10	€ 1.052,12	€ 1.132,63	€ 974,06
4,825 %	15	€ 781,71	€ 875,71	€ 693,13
5,025 %	20	€ 661,34	€ 766,67	€ 563,96
5,025 %	25	€ 586,05	€ 700,35	€ 481,88

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
4,175 %	10	€ 1.020,79	€ 1.099,76	€ 944,43
4,175 %	15	€ 748,49	€ 840,08	€ 662,48
4,375 %	20	€ 625,92	€ 728,10	€ 531,92
4,675 %	25	€ 565,81	€ 678,11	€ 463,85

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca www.bccbrianzaelaghi.it

SERVIZI ACCESSORI
Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi:

Compagnia: primaria compagnia italiana, compagnia con sede legale in stato comunitario.

Durata: pari alla durata del mutuo. In alternativa, la polizza deve prevedere il tacito rinnovo con facoltà di disdetta a mezzo raccomandata A.R / Posta certificata da inviare almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale. Il contratto disdetta deve essere sostituito con polizza avente le medesime caratteristiche minime.

Periodicità del pagamento del premio: pagamento del premio unico anticipato o di un premio annuo.

Garanzia Fabbricato: incendio, scoppio, fulmine, esplosione e caduta aereomobili.

Somma assicurata: non inferiore all'importo del finanziamento erogato (fermo restando che il limite di indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro).

Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato (con vincolo a favore della Bcc Brianza e Laghi) o di

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la **Polizza Incendio fabbricati Formula Casa e Famiglia**.

Polizza proposta da Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi prestata da **BCC Assicurazioni SpA** -- Centro Leoni Edificio B – Via Giovanni Spadolini nr. 7 - 20141 MILANO.

Somma assicurata: l'importo del finanziamento erogato col limite per singola operazione di Euro 1.000.000,00 (fermo restando che il limite d'indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro).

Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.

Garanzie incluse: incendio – fulmine – esplosione e scoppio - caduta aereomobili – Ricorso Terzi.

Esempio: Per un mutuo di Euro 100.000,00, con durata in 25 anni per la ristrutturazione di un immobile di 100 mq.

il premio sarà pari ad **€uro 425,51** per tutta la durata del mutuo.

Il costo può anche essere annuale: in questa ipotesi sarà

richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.	pari ad €uro 92,18 annui. Per maggiori informazioni relative a tale polizza, il cliente può consultare il rispettivo Fascicolo Informativo disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.
Polizza assicurativa facoltativa La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le Filiali e sul sito internet della Banca.	Il cliente può eventualmente richiedere alla banca la seguente polizza: - FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0 Compagnia assicuratrice: Bcc Assicurazioni Spa Somma assicurata: pari all'importo del mutuo fino ad €uro 500.000,00. Garanzie: invalidità permanente totale da infortunio – morte Costi: per importo di 100.000,00 €uro con durata di 25 anni: il costo totale della polizza a scadenza è pari a €uro 9.251,68

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** termine massimo 41 giorni dalla data di stipula del contratto.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti come da dettaglio sottostante:

DOCUMENTI ANAGRAFICI	documento d'identità in corso di validità
	codice fiscale
	regime patrimoniale
DOCUMENTI REDDITUALI	copia ultima dichiarazione dei redditi
	copia delle ultime tre buste paga (se lavoratore dipendente); copia di fatture per compensi relativi al periodo successivo alla dichiarazione dei redditi prodotta (se lavoratore autonomo)
	documenti comprovanti lo stato di eventuali impegni finanziari
	indicazione dei fidi già in essere con specifica delle garanzie

	composizione nucleo familiare e sua situazione economico patrimoniale
	documenti comprovanti le motivazioni della richiesta del fido
DOCUMENTI TECNICI SULL'IMMOBILE	descrizione e valutazione dei beni immobili (stima del cliente e stima prudentiale a cura della filiale)
La medesima documentazione dovrà essere prodotta anche per eventuali garanti	

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati (Protesti, visure, Centrale Rischi ecc.).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di 7 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Via IV Novembre 549 – 22040 ALZATE BRIANZA anche per lettera raccomandata A/R, per fax al numero +39031619594, per via telematica all'indirizzo reclami@brianzaelaghi.bcc.it o per via pec all'indirizzo 08329.bcc@actaliscertymail.it che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti 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.** Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli -se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati- deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del

contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. E' più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
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.
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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
TUR BCE	Tasso unico di riferimento Banca Centrale Europea.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI relativo ai FINANZIAMENTI IPOTECARI PER RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI “CASAMBIENTE”

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Ragione Sociale: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI - Società Cooperativa
Sede legale : Via IV novembre, 549 – 22040 Alzate Brianza (Co) Telefono: +39031634111 – Fax: +39031619594
e-mail: info@brianzaelaghi.bcc.it – pec: 08329.bcc@actaliscertymail.it - Sito internet: www.bccbrianzaelaghi.it
Iscritta al Registro delle imprese della CCIAA di Como - Lecco al n° 00318030137
Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n° 4497 – cod. ABI 08329
Iscritta all'Albo Società Cooperative al n° A126459 nella sezione cooperative a mutualità prevalente
Aderente ai Fondi di Garanzia dei Depositanti e degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamentoTM

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE PER L'ACQUISTO, LA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il credito immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”. Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. Per abitazione principale si intende quella nella quale il cliente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs ecc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo. Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Per saperne di più:

La Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici” che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito della Banca d'Italia: www.bancaditalia.it, sul sito della Banca www.bccbrianzaelaghi.it e presso tutte le filiali.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO “CASAMBIENTE”**Importo totale del credito: €uro 150.000,00****Costo totale del credito:**

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 81.072,49

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) pari a €uro 94.950,02

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 (*con cap & floor*) con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 81.072,49

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 (*con cap & floor*) con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) pari a €uro 94.950,02

* Tasso fisso con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 84.122,91

* Tasso fisso con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) pari a €uro 98.000,44

Importo totale dovuto dal cliente:

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 231.072,49

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) pari a €uro 244.950,02

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 (*con cap & floor*) con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 231.072,49

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 (*con cap & floor*) con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) pari a €uro 244.950,02

* Tasso fisso con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 234.122,91

* Tasso fisso con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) pari a €uro 248.000,44

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
calcolato includendo anche le polizze assicurative facoltative

*referito ad un finanziamento garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale della durata di **25 anni**
 con rata mensile (300 rate), a tasso variabile*

*(Euribor act/360 3 mesi m.m.p. arrotondato a 1/8 di punto sup. + 1,5 punti) oggi pari al 3,625 %
 tenuto conto del tasso minimo pari a 1,5 %*

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 3,843 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a 4,831 %

*referito ad un finanziamento garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale della durata di **25 anni**
 con rata mensile (300 rate), a tasso variabile (con Cap & Floor)*

*(Euribor act/360 3 mesi m.m.p. arrotondato a 1/8 di punto sup. + 1,5 punti) oggi pari al 3,625 %
 tenuto conto del tasso minimo pari a 1,5 %*

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 3,843 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a
4,831 %

*referito ad un finanziamento garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale della durata di **25 anni**, con rata mensile (300 rate) a tasso fisso* 2,5 %

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 3,972 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a
4,968 %

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore meramente indicativo**, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Nel TAEG sono già inclusi i costi relativi a servizi accessori obbligatori per ottenere il finanziamento (spese di assicurazione dell'immobile ipotecato riferito ad abitazione), l'imposta sostitutiva e, per i privati, le spese per l'eventuale copertura del rischio morte, ipotizzando l'utilizzo delle polizze offerte dalla Banca.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora nonché le spese notarili.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile:	- 100% del costo accertato dal perito con un massimo di Euro 150.000,00
	Durata minima Durata massima	24 mesi 25 anni Comunque la durata del mutuo sommata all'età del richiedente non deve superare i 75 anni.
	Garanzie accettate	La garanzia è rappresentata dall'ipoteca di 1° grado, concessa sulla base dei requisiti del credito fondiario. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e/o reali, quali la fidejussione di terzi o il pegno su titoli; l'età massima del contraente non potrà essere superiore a 70 anni alla data scadenza del piano di ammortamento, fatto salvo il caso di acquisizione di garanzia fideiussoria da parte degli eredi. E' necessaria la valutazione dell'immobile da parte di un perito indipendente, scelto nell'ambito di quelli presenti nell'apposito elenco predisposto dalla Banca. Una simulazione del relativo costo è indicata alla sezione “Spese per la stipula del contratto”. L'immobile da ipotecare non può essere ubicato in altro Stato membro dell'Unione europea
	Valute disponibili	Euro

	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).																
TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR																		
	Indice di riferimento	Euribor act/360 tre mesi m.m.p. amministrato da <i>European Money Markets Institute</i> che attualmente è pari a 2,033 %, arrotondato a 1/8 di punto superiore (2,125 %). Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni generali. Il tasso di interesse è variato con decorrenza trimestrale, alle date del 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12 di ogni anno, sulla base dell'andamento dell'indice di riferimento precedentemente precisato. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.																
	Spread	+ 1,5 punti																
	Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari a: <i>Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.</i>	2,125 % + 1,5 punti = 3,625 %																
	Tasso minimo	1,5 % Ciò significa che, indipendentemente dalla variazione dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo																
	Tasso massimo	non applicato																
	Spread (con cap & floor)	+ 1,5 punti																
	Tassi minimi e massimi: - fino a 120 mesi - da 121 a 180 mesi - da 181 a 240 mesi - oltre 240 mesi	<table><tr><td>minimo</td><td>1,5 %</td><td>- massimo</td><td>2,75 %</td></tr><tr><td>minimo</td><td>1,5 %</td><td>- massimo</td><td>3 %</td></tr><tr><td>minimo</td><td>1,5 %</td><td>- massimo</td><td>3,5 %</td></tr><tr><td>minimo</td><td>1,5 %</td><td>- massimo</td><td>3,75 %</td></tr></table> Ciò significa che, indipendentemente dalla variazione dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo e salire al di sopra del massimo	minimo	1,5 %	- massimo	2,75 %	minimo	1,5 %	- massimo	3 %	minimo	1,5 %	- massimo	3,5 %	minimo	1,5 %	- massimo	3,75 %
minimo	1,5 %	- massimo	2,75 %															
minimo	1,5 %	- massimo	3 %															
minimo	1,5 %	- massimo	3,5 %															
minimo	1,5 %	- massimo	3,75 %															

	TASSO FISSO		
	- fino a 120 mesi - da 121 a 180 mesi - da 181 a 240 mesi - oltre 240 mesi		1,75 % 2 % 2,25 % 2,5 %
	Tasso di interesse di preammortamento		uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora		1 punto oltre al tasso in vigore
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria pratica mutuo	€uro 275,00
		Perizia tecnica per immobili residenziali: <i>(calcolata sul valore ante ristrutturazione – escluse operazioni a S.A.L.) per valore immobile:</i>	
		fino a €uro 300.000,00	€uro 300,00
		da €uro 300.001,00 a 800.000,00	€uro 600,00
		da €uro 800.001,00 a 1.500.000,00	€uro 800,00
		oltre €uro 1.500.001,00	€uro 1.500,00
		Valutazione successive per incremento valore immobile a S.A.L.:	
		fino a €uro 300.000,00	€uro 150,00
		da €uro 300.001,00 a 800.000,00	€uro 200,00
		da €uro 800.001,00 a 1.500.000,00	€uro 270,00
	oltre €uro 1.500.001,00	€uro 300,00	
		Imposta sostitutiva (per i finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione)	0,25% oppure 2% della somma erogata Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
		Pegno su titoli a garanzia – spesa deposito	non applicabile
		Altre garanzie obbligatorie	Polizza incendio <i>(come specificato nei servizi accessori)</i>
		Oneri di mediazione	non applicabile
Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata: con addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa - mensile - trimestrale - semestrale	€uro 5,00 €uro 15,00 €uro 25,00	
	Commissioni incasso rata	0,00000% sull'importo della rata	
	Spese per invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuito	

	Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuite
	Spese per comunicazioni periodiche → in forma cartacea → on line (<i>con espressa rinuncia ad invio cartaceo se titolare di Home Banking</i>)	€uro 2,75 gratuite
	Periodicità di invio	annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG		
	Tasso di mora	1,00000 punti in più del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
	Adempimenti notarili	secondo la tariffa notarile
	Rinegoziazione mutuo	€uro 0,00
	Accollo mutuo	€uro 100,00
	Variazione/restrizione / trasferimento di ipoteca.	€uro 200,00
	Frazionamento e ripartizione mutuo	€uro 100,00
	Compenso per estinzione anticipata	0,00000%
	Rinnovazione ipoteca	€uro 300,00
	Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€uro 200,00
	Spese per sollecito di pagamento	€uro 0,00
	Spese per altre comunicazioni	€uro 5,00
	Spese per altre comunicazioni a mezzo raccomandata	€uro 8,00
	Spese per richiesta documentazione	Massimo 50,00 €uro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
	Assicurazione	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
	Imposta di registro	come da normativa fiscale vigente
	Tasse ipotecarie	come da normativa fiscale vigente
	Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	€uro 16,00
	Spese per stipula atto fuori dai locali della banca (per eventuale uscita del funzionario)	Sino alla distanza di 100 Km: minimo €uro 100,00 – massimo €uro 250,00 oltre la distanza di 100 Km: €uro 250,00 + spese vive

		Commissione per rilascio certificazione interessi passivi e gestazione del debito	€uro 20,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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
	Tipologia di rata		Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento
	Periodicità delle rate		mensili (con possibilità di scelta rate trimestrali e semestrali)

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE EURIBOR (senza Cap & Floor)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 150.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi
3,625 %	10	€ 1.492,09	€ 1.491,43	€ 1.379,70
3,625 %	15	€ 1.081,56	€ 1.081,11	€ 955,80
3,625 %	20	€ 879,61	€ 879,27	€ 744,50
3,625 %	25	€ 761,03	€ 760,76	€ 618,25

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE EURIBOR (con Cap & Floor)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 150.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
3,625 %	10	€ 1.492,09	€ 1.441,87	€ 1.379,70
3,625 %	15	€ 1.081,56	€ 1.040,92	€ 955,80
3,625 %	20	€ 879,61	€ 870,45	€ 744,50
3,625 %	25	€ 761,03	€ 770,24	€ 618,25

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 150.000 di capitale
3,250 %	10	€ 1.465,79
3,500 %	15	€ 1.072,32
3,750 %	20	€ 889,33
3,750 %	25	€ 771,20

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca www.bccbrianzaelaghi.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Compagnia: primaria compagnia italiana, compagnia con sede legale in stato comunitario. Durata: pari alla durata del mutuo. In alternativa, la polizza deve prevedere il tacito rinnovo con facoltà di disdetta a mezzo raccomandata A.R. / Posta certificata da inviare almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale. Il contratto disdetta deve essere sostituito con polizza avente le medesime caratteristiche minime. Periodicità del pagamento del premio: pagamento del premio unico anticipato o di un premio annuo. Garanzia Fabbriato: incendio, scoppio, fulmine, esplosione e caduta aereomobili. Somma assicurata: non inferiore all'importo del finanziamento erogato (fermo restando che il limite di indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro). Forma di Garanzia: primo rischio assoluto. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato (con vincolo a favore della Bcc Brianza e Laghi) o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.	Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la Polizza Incendio fabbricati Formula Casa e Famiglia. Polizza proposta da Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi prestata da BCC Assicurazioni SpA - Centro Leoni Edificio B – Via Giovanni Spadolini nr. 7 - 20141 MILANO. Somma assicurata: l'importo del finanziamento erogato col limite per singola operazione di €uro 1.000.000,00 (fermo restando che il limite d'indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro). Forma di Garanzia: primo rischio assoluto. Garanzie incluse: incendio – fulmine – esplosione e scoppio - caduta aereomobili – Ricorso Terzi. Esempio: Per un mutuo di €uro 150.000,00, con durata in 25 anni per la ristrutturazione di un immobile di 100 mq. il premio sarà pari ad €uro 495,12 per tutta la durata del mutuo. Il costo può anche essere annuale: in questa ipotesi sarà pari ad €uro 123,29 annui. Per maggiori informazioni relative a tale polizza, il cliente può consultare il rispettivo Fascicolo Informativo disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.
Polizza assicurativa facoltativa La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.	Il cliente può eventualmente richiedere alla banca la seguente polizza: - FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0 Compagnia assicuratrice: Bcc Assicurazioni SpA Somma assicurata: pari all'importo del mutuo fino ad €uro 500.000,00. Garanzie: invalidità permanente totale da infortunio – morte

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le Filiali e sul sito internet della Banca.	Costi: per importo di 150.000,00 Euro con durata di 25 anni: il costo totale della polizza a scadenza è pari a Euro 13.877,52
--	---

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** termine massimo 41 giorni dalla data di stipula del contratto.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti come da dettaglio sottostante:

DOCUMENTI ANAGRAFICI	documento d'identità in corso di validità
	codice fiscale
	regime patrimoniale
DOCUMENTI REDDITUALI	copia ultima dichiarazione dei redditi
	copia delle ultime tre buste paga (se lavoratore dipendente); copia di fatture per compensi relativi al periodo successivo alla dichiarazione dei redditi prodotta (se lavoratore autonomo)
	documenti comprovanti lo stato di eventuali impegni finanziari
	indicazione dei fidi già in essere con specifica delle garanzie
	composizione nucleo familiare e sua situazione economico patrimoniale
	documenti comprovanti le motivazioni della richiesta del fido
DOCUMENTI TECNICI SULL'IMMOBILE	descrizione e valutazione dei beni immobili (stima del cliente e stima prudenziale a cura della filiale)
La medesima documentazione dovrà essere prodotta anche per eventuali garanti	

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati (Protesti, visure, Centrale Rischi ecc.).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di 7 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Via IV Novembre 549 – 22040 ALZATE BRIANZA anche per lettera raccomandata A/R, per fax al numero +39031619594, per via telematica all'indirizzo reclami@brianzaelaghi.bcc.it o per via pec all'indirizzo 08329.bcc@actaliscertymail.it che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti 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.** Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli -se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati- deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.

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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. E' più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
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.
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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
TUR BCE	Tasso unico di riferimento Banca Centrale Europea.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI relativo ai FINANZIAMENTI IPOTECARI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Ragione Sociale: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI - Società Cooperativa
Sede legale :Via IV novembre, 549 – 22040 Alzate Brianza (Co) Telefono: +39031634111 – Fax: +39031619594
e-mail: info@brianzaelaghi.bcc.it – pec: 08329.bcc@actaliscertymail.it - Sito internet: www.bccbrianzaelaghi.it
Iscritta al Registro delle imprese della CCIAA di Como - Lecco al n° 00318030137
Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n° 4497 – cod. ABI 08329
Iscritta all'Albo Società Cooperative al n° A126459 nella sezione cooperative a mutualità prevalente
Aderente ai Fondi di Garanzia dei Depositanti e degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs ecc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito della Banca d'Italia:

www.bancaditalia.it; sul sito della Banca: www.bccbrianzaelaghi.it; e presso tutte le filiali della Banca.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: €uro 100.000,00

Costo totale del credito:

* Tasso fisso con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro 92.870,51

* Tasso fisso con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro 102.122,19

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro 100.561,64

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro 109.813,32

* Tasso variabile indicizzato al BCE 360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro 101.018,80

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro 110.270,48

Importo totale dovuto dal cliente:

* Tasso fisso con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro 192.870,51

* Tasso fisso con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro 202.122,19

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro 200.561,64

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro 209.813,32

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro 201.018,80

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro 210.270,48

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

calcolato includendo anche le polizze assicurative facoltative

referito ad un finanziamento della durata di 25 anni, con rata mensile (300 rate)

al tasso nominale fisso del 5,500 %

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni è pari a 6,553 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") è pari a 7,788 %

referito ad un finanziamento della durata di 25 anni, con rata mensile (300 rate), a tasso variabile (Euribor act/360 3 mesi

m.m.p. arrotondato a 1/8 di punto sup. + 3,8 punti oggi pari al 5,925 %

tenuto conto del tasso minimo pari a 3,8 %

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni è pari a 7,020 %

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") è pari a 8,289 %

referito ad un finanziamento della durata di 25 anni, con rata mensile (300 rate)

a tasso variabile BCE + 3,8 punti oggi pari al 5,950 %

tenuto conto del tasso minimo pari a 3,8 %

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni è pari a **7,048 %**
il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a **8,319 %**

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore meramente indicativo**, in quanto può subire variazioni determinate dall’andamento dell’indice di riferimento.

Nel TAEG sono già inclusi i costi relativi a servizi accessori obbligatori per ottenere il finanziamento (spese di assicurazione dell’immobile ipotecato riferito ad abitazione), l’imposta sostitutiva e, per i privati, le spese per l’eventuale copertura del rischio morte, ipotizzando l’utilizzo delle polizze offerte dalla Banca.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora nonché le spese notarili.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	- 80% del valore dell’immobile accertato dal perito per mutui fino a 300 mila euro; - 70% del valore dell’immobile accertato dal perito per mutui da 300 a 500 mila euro; - 60% del valore dell’immobile accertato dal perito per mutui oltre 500 mila euro; (le percentuali possono essere elevate fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, idonee garanzie aggiuntive) Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, i limiti devono comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.
	Durata minima Durata massima	mesi 18 e 1 giorno anni 25 Comunque la durata del mutuo sommata all’età del richiedente non deve superare i 70 anni.
	Garanzie accettate	La garanzia è rappresentata dall’ipoteca, concessa sulla base dei requisiti del credito fondiario. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e/o reali, quali la fidejussione di terzi o il pegno su titoli; l’età massima del contraente non potrà essere superiore a 70 anni alla data scadenza del piano di ammortamento, fatto salvo il caso di acquisizione di garanzia fideiussoria da parte degli eredi. E’ necessaria la valutazione dell’immobile da parte di un perito indipendente, scelto nell’ambito di quelli presenti nell’apposito elenco predisposto dalla Banca. Una simulazione del relativo costo è indicata alla sezione “Spese per la stipula del contratto”. L’immobile da ipotecare non può essere ubicato in altro Stato membro dell’Unione europea
	Valute disponibili	€uro

TASSI MASSIMI	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).
	TASSO FISSO	
	Tasso di interesse nominale annuo <i>Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.</i>	$3,000 \% + 2,5 \text{ punti} = 5,500 \%$ per mutuo di 25 anni
	Indice di riferimento	IRS Lettera riferito alla durata del mutuo amministrato da <i>Intervcontinental Exchange</i> , pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore" il giorno lavorativo antecedente la data di stipula del contratto, arrotondato a 1/8 di punto superiore che al 01/11/2025 per un mutuo di 25 anni è pari a $3,000 \%$ Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni Generali. Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potrà essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.
	Spread	+ 2,5 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore
	TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE	
	Indice di riferimento	Tasso BCE oggi pari a $2,15 \%$ amministrato dalla <i>Banca Centrale Europea</i> . Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni generali. Il tasso di interesse sarà modificato automaticamente in base a revisioni mensili in relazione all'andamento del TUR fissato dalla BCE. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno del mese successivo alla data di variazione da parte della BCE. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.

Spread massimo	+ 3,8 punti
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al <i>Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.</i>	2,15 % + 3,8 punti = 5,950 %
Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra per i Soci	3,8 % . 3,8 % Ciò significa che, indipendentemente dalla variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo non applicabile
Tasso massimo	non applicabile
Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore
TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
Indice di riferimento	Euribor act/360 tre mesi m.m.p. amministrato da <i>European Money Markets Institute</i> che attualmente è pari a 2,033 %, arrotondato a 1/8 di punto superiore (2,125 %). Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni generali. Il tasso di interesse è variato con decorrenza trimestrale, alle date del 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12 di ogni anno, sulla base dell'andamento dell'indice precedentemente precisato. La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread massimo	+ 3,8 punti
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al <i>Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.</i>	2,125 % + 3,8 punti = 5,925 %

	Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra		3,8 %
	Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra per i Soci		3,8 % Ciò significa che, indipendentemente dalla variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo
	Tasso massimo		non applicabile
	Tasso di interesse di preammortamento		uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora		1 punto oltre al tasso in vigore
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria pratica di mutuo:	1,00% sull'importo finanziato con un minimo di € 100,00
		Perizia tecnica per immobili residenziali sul valore dell'immobile:	
		fino a € 300.000,00	€ 400,00
		da € 300.001,00 a 800.000,00	€ 600,00
		da € 800.001,00 a 1.500.000,00	€ 800,00
		oltre € 1.500.001,00	€ 1.500,00
		Valutazione successive per incremento valore immobile a S.A.L.:	
		fino a € 300.000,00	€ 150,00
		da € 300.001,00 a 800.000,00	€ 200,00
		da € 800.001,00 a 1.500.000,00	€ 270,00
		oltre € 1.500.001,00	€ 300,00
		Imposta sostitutiva (per i finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione)	Nella misura tempo per tempo prevista dalla normativa vigente. Attualmente: 0,25% dell'importo finanziato, fatta eccezione per destinazione "immobile ad uso abitativo diverso dalla prima casa": 2% dell'importo finanziato.
		Altre garanzie obbligatorie	Polizza incendio (come specificato nei servizi accessori)
		Oneri per mediazione:	Fino al 3,00% dell'importo del finanziamento nel caso di intervento di un mediatore creditizio

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Spese incasso rata con addebito automatico in conto corrente, con pagamento per cassa o mediante SDD - mensile - trimestrale - semestrale	Euro 5,00 Euro 15,00 Euro 25,00
		Commissione incasso rata	0,00000% sull'importo della rata
		Spese per invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	Euro 2,50 gratuite
		Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	Euro 2,50 gratuite
		Spese per comunicazioni periodiche → in forma cartacea → on line (con espressa rinuncia ad invio cartaceo se titolare di Home Banking)	Euro 2,75 gratuite
		Periodicità di invio	al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
		ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
		Tasso di mora	1,00000 punti in piu' del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
		Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
		Rinegoziazione mutuo	Euro 0,00
		Variazione / restrizione / trasferimento di ipoteca.	Euro 200,00
		Rinnovazione ipoteca	Euro 300,00
		Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	Euro 200,00
		Accollo del mutuo	Euro 100,00
		Frazionamento e ripartizione mutuo	Euro 100,00
		Commissione per estinzione anticipata	0,00000%
		Spese per sollecito di pagamento	Euro 0,00
		Spese per altre comunicazioni	Euro 5,00
		Spese per altre comunicazioni a mezzo raccomandata	Euro 8,00
		Spese per richiesta documentazione	Massimo 50,00 Euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Fogli Informativo.
		Assicurazione	Si vedano le indicazioni presenti nel box Servizi accessori
		Imposta di registro	Come da normativa fiscale vigente
		Tasse ipotecarie	Come da normativa fiscale vigente

		Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	€uro 16,00
		Commissione per rilascio certificazione interessi passivi e gestazione del debito	€uro 20,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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	
	Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento	
	Periodicità delle rate	mensili (con possibilità di scelta rate trimestrali e semestrali)	

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale
5,250 %	10	€ 1.072,92
5,500 %	15	€ 817,08
5,500 %	20	€ 687,89
5,500 %	25	€ 614,09

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE EURIBOR

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
5,925 %	10	€ 1.106,44	€ 1.189,54	€ 1.025,51
5,925 %	15	€ 839,81	€ 937,85	€ 746,93
5,925 %	20	€ 712,11	€ 821,70	€ 610,15
5,925 %	25	€ 639,72	€ 759,01	€ 530,02

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)

			conto del tasso minimo)	conto del tasso minimo)
5,950 %	10	€ 1.107,70	€ 1.190,85	€ 1.026,69
5,950 %	15	€ 841,16	€ 939,29	€ 748,18
5,950 %	20	€ 713,55	€ 823,26	€ 611,46
5,950 %	25	€ 641,25	€ 760,67	€ 531,40

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca www.bccbrianzaelaghi.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi:

Compagnia: primaria compagnia italiana, compagnia con sede legale in stato comunitario.

Durata: pari alla durata del mutuo. In alternativa, la polizza deve prevedere il tacito rinnovo con facoltà di disdetta a mezzo raccomandata A.R. / Posta certificata da inviare almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale. Il contratto disdetta deve essere sostituito con polizza avente le medesime caratteristiche minime.

Periodicità del pagamento del premio: pagamento del premio unico anticipato o di un premio annuo.

Garanzia Fabbriato: incendio, scoppio, fulmine, esplosione e caduta aereomobili.

Somma assicurata: non inferiore all'importo del finanziamento erogato (fermo restando che il limite di indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro).

Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato (con vincolo a favore della Bcc Brianza e Laghi) o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la **Polizza Incendio fabbricati Formula Casa e Famiglia**.

Polizza proposta da Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi prestata da **BCC Assicurazioni Spa** - Centro Leoni Edificio B – Via Giovanni Spadolini nr. 7 - 20141 MILANO.

Somma assicurata: l'importo del finanziamento erogato col limite per singola operazione di Euro 1.000.000,00 (fermo restando che il limite d'indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro).

Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.

Garanzie incluse: incendio – fulmine – esplosione e scoppio - caduta aereomobili – Ricorso Terzi.

Esempio: Per un mutuo di Euro 100.000,00, con durata in 25 anni per la ristrutturazione di un immobile di 100 mq.

il premio sarà pari ad **€uro 425,51** per tutta la durata del mutuo.

Il costo può anche essere annuale: in questa ipotesi sarà pari ad **€uro 92,18** annui.

Per maggiori informazioni relative a tale polizza, il cliente può consultare il rispettivo Fascicolo Informativo disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.

Polizza assicurativa facoltativa

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere

Il cliente può eventualmente richiedere alla banca la seguente polizza:

- **FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0**

Compagnia assicuratrice: **Bcc Assicurazioni Spa**

alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le Filiali e sul sito internet della Banca.	Somma assicurata: pari all'importo del mutuo fino ad Euro 500.000,00. Garanzie: invalidità permanente totale da infortunio – morte Costi: per importo di 100.000,00 Euro con durata di 25 anni: il costo totale della polizza a scadenza è pari a Euro 9.251,68
--	---

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** termine massimo 41 giorni dalla data di stipula del contratto.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti come da dettaglio sottostante:

DOCUMENTI ANAGRAFICI	documento d'identità in corso di validità
	codice fiscale
	regime patrimoniale
DOCUMENTI REDDITUALI	copia ultima dichiarazione dei redditi
	copia delle ultime tre buste paga (se lavoratore dipendente); copia di fatture per compensi relativi al periodo successivo alla dichiarazione dei redditi prodotta (se lavoratore autonomo)
	documenti comprovanti lo stato di eventuali impegni finanziari
	indicazione dei fidi già in essere con specifica delle garanzie
	composizione nucleo familiare e sua situazione economico patrimoniale
	documenti comprovanti le motivazioni della richiesta del fido
DOCUMENTI TECNICI SULL'IMMOBILE	descrizione e valutazione dei beni immobili (stima del cliente e stima prudenziale a cura della filiale)
La medesima documentazione dovrà essere prodotta anche per eventuali garanti	

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati (Protesti, visure, Centrale Rischi ecc.).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di 7 giorni senza dovere pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Via IV Novembre 549 – 22040 ALZATE BRIANZA anche per lettera raccomandata A/R, per fax al numero +39031619594, per via telematica all'indirizzo reclami@brianzaelaghi.bcc.it o per via pec all'indirizzo 08329.bcc@actaliscertymail.it che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti 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.** Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli -se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati- deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
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.
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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
TUR BCE	Tasso unico di riferimento Banca Centrale Europea.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.



Dati del mediatore creditizio

Ragione Sociale: Facile.it Mediazione Creditizia S.p.A.

Sede Legale: Ex S strada Statale 131, km 10 - 09028 Sestu (CA)

Sede Operativa: Via Sannio, 3 - 20137 Milano (MI)

Sito Internet: www.facile.it - Numero di Telefono: 025555222 Email: servizioclienti@mutui.it

Codice Fiscale e Partita IVA n. 06158600962 - Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso OAM n° M201

Capitale Sociale: Euro 120.000 I.V.