

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario MUTUO CASA T.F. con GARANZIA CONSAP

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Società Cooperativa s.c.

Via Filippo Turati 2 - 20082 - BINASCO (MI)

Tel. : 02900241 - Fax: 029052062

Sito web: <http://www.bccbinasco.it> - Email: info@bccbinasco.it - PEC: 08386.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 00772010153

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.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 2165, Cod. ABI: 08386

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A 155854

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

(Qualifica)

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 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.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. La periodicità delle rate è MENSILE.

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 mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto 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 fondiario, 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 **"Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore <http://www.bccbinasco.it>.

A CHI E' RIVOLTO ?

Il "Mutuo Fondiario Consap Prima Casa - Offerta Giovani" è destinato all'acquisto di immobili presenti sul territorio naz. da adibire ad abitaz. principale del mutuatario, la liquidità può essere altresì utilizz. per la ristrutturazione o l'incremento dell'eff. energetica di tale bene. Il prod. è destinato ai giovani che abbiano i requisiti per accedere al Fondo di gar. Prima Casa (Decr. 31.7.2014), che non siano propr. di altri immobili, salvo acquisiti per successione, anche in comunione con altri successori, e in uso gratuito a genitori o f.lli. L'immobile non deve rientrare nelle cat. catastali A1, A8 e A9 e non deve avere caratt. del bene di lusso. La gar. al 50% prestata dal Fondo (gest. da Consap) si eleva all' 80% in pres. di giovani con ISEE non sup. ad euro 40.000 annui e limite di finanziabilità (rapp. tra importo del finanz. e prezzo di acquisto, inclusi oneri accessori) maggiore 80%.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro
Costo totale del credito: 66.164,40 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 166.164,40 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,82650%

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 3,40000%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: importo capitale, durata, tipologia e misura del tasso di interesse indicato nella simulazione; garanzia ipotecaria; imposta sostitutiva pari a euro 250,00; spese di perizia euro 350,00; importo stimato per le spese obbligatorie di assicurazione euro 153,06 (costo moltiplicato per il numero di anni di durata del finanziamento) spese di istruttoria euro 250,00, incasso rata euro 2,00, comunicazioni periodiche, come indicato sul FI. Importo stimato per le spese di assicurazione FACOLTATIVE: 20 anni: eur 481,24/ 25 anni: eur 407,61/30 anni: eur 496,38 (ipotizzando un solo intestatario, lavoratore dipendente, di età assicurativa pari a 30 anni e tenendo conto della durata del mutuo)..

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 0,25000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 625,00 euro

Perizia tecnica: 350,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI: 153,06 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Indicatore del Costo Totale del Credito: 4,29120%

Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 3,40000%

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	250.000 Euro
Durata minima	CINQUE anni
Durata massima	TRENTA anni
Garanzie accettate	Ipoteca sul bene offerto a garanzia, situato in Italia, previa valutazione effettuata da professionista a ciò abilitato, di gradimento del finanziatore. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e o reali, quali la fideiussione di terzi o il pegno su titoli.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".

Voci	Costi
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo fisso	3,40000%

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	0,25000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 625,00 euro
Perizia tecnica	350,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	35,00 euro
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,00 euro
- mediante SDD	2,00 euro
- per cassa	2,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	

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	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	MENSILE

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
10	3,40000%	984,41 euro
15	3,40000%	710,18 euro
20	3,40000%	575,02 euro
25	3,40000%	495,46 euro

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 (<http://www.bccbinasco.it>).

Servizi accessori	
Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Assicurazione Scoppio/Incendio. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG, la Banca propone la polizza CASA PROTETTA di Bcc Assicurazioni S.p.A.
Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI	153,06 euro; Modalità di pagamento: annuale anticipato
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Premio calcolato per la simulazione del TAEG su mutuo decrescente di 100.000 euro, per 30 anni, su soggetto 30enne dipendente a tempo indeterminato da almeno 12 mesi, in salute, copertura morte e invalidità superiore al 60%.
Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PREMIO UNICO	5.209,94 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	0,50000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	50,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 20,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	200,00 euro
Accollo mutuo	25,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%
Perizia tecnica	Secondo la tariffa del perito scelto dal cliente

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro un giorno dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

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 15 GIORNI giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI	Documento di identità - Codice Fiscale - Stato di Famiglia - Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale - Copia deposito titoli altre Banche - Certificato di Matrimonio; Certificato di residenza; Certificato Stato Libero se non coniugato.
DOCUMENTI REDDITUALI	Contratto lavoro-Modello dichiarazione redditi-Ultime buste paga-Deposito titoli altre Banche-Dichiarazione dei redditi società se titolari di società di persone-Iscrizione alla CCIAA soggetti/ società-Iscrizione Albo Professionale-Bilancio-Quietanza pagamento F24 o ricevuta telematica di pagamento.
DOCUMENTI SULL'IMMOBILE	Permesso di costruire (D.I.A./S.C.I.A.) - Planimetria Catastale - Computo metrico estimativo/preventivo di spesa - Ultimo atto utile di provenienza - Visura Catastale - Caparra - Documentazione della spesa da finanziare - atto di proprietà - preliminare di compravendita.
DOCUMENTI SPECIFICI PER TIPOLOGIA DI MUTUO	Isee

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 5 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Società Cooperativa s.c. - Via Filippo Turati 2 - 20082 - BINASCO (MI), mail ufficio. reclami@bcc8386.it e PEC 08386.bcc@actaliscertymail.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.

Glossario	
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, 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 "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.
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.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario - Fondiario MUTUO CASA TASSO VARIABILE

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Società Cooperativa s.c.

Via Filippo Turati 2 - 20082 - BINASCO (MI)

Tel. : 02900241 - Fax: 029052062

Sito web: <http://www.bccbinasco.it> - Email: info@bccbinasco.it - PEC: 08386.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 00772010153

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.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 2165, Cod. ABI: 08386

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A 155854

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

(Qualifica)

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 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.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. La periodicità delle rate è MENSILE.

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, etc.).

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 ipotecario, 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 "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore <http://www.bccbinasco.it>.

REQUISITI E CARATTERISTICHE

L'età del richiedente non superiore ai 75 anni alla scadenza. La somma degli impegni non può eccedere il 30% delle entrate nette mensili. Finalità: acquisto, costruzione, ristrutturazione, compravendita beni residenziali, acquisto mediante asta giudiziaria, surroga (residuo da euro 100.000 sino a LTV 80% con rimborso regolare da 24 mesi), acquisto da costruttore (finanziato dalla Banca) con finanziamento fino al 100%. In caso di accollo è prevista, previo consenso della Banca, personalizzare durata, periodicità delle rate e tipo tasso, nei limiti e condizioni descritte in questo documento. Per mutuo fondiario il finanziamento non può superare 80% del valore del bene (minore tra prezzo acquisto e valore perizia) e la garanzia ipotecaria dovrà essere di 1°, elevabile al 100% in presenza di fidejussioni bancarie, polizze assicurative. L'istruttoria è correlata al valore peritale del bene: 500 euro per LTV inferiore 50%, 700 euro per LTV tra 50 e 80%, 1000 euro per LTV maggiore 80%.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro
Costo totale del credito: 127.304,06 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 227.304,06 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,70950%

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 6,11900%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: spese di istruttoria, incasso rata, invio quietanza, avviso scadenza rata, comunicazioni periodiche, come indicato sul FI : STIME: imposta 250, perizia 350, polizza scoppio e incendio 153,06 (i dati possono variare sul contratto)..

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1.000,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,000000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI: 153,06 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Indicatore del Costo Totale del Credito: 7,26830%

Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 6,11900%

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile l'Indicatore del Costo Totale del Credito ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	Il finanziamento è concesso per l'acquisto di un immobile residenziale per un importo pari al massimo all'80% del valore dell'immobile (minor valore tra quello rinveniente da proposta di acquisto e quello accertato dal perito) con un limite massimo di 1.000.000 Euro.
Durata minima	CINQUE anni
Durata massima	TRENTA anni
Garanzie accettate	Ipoteca sul bene offerto a garanzia, situato in Italia, previa valutazione effettuata da professionista a ciò abilitato, di gradimento del finanziatore. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e o reali, quali la fidejussione di terzi o il pegno su titoli.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".

Voci	Costi
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360 amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,21900% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 3,90000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	6,11900%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360 amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,21900%
Spread	+ 3,90000%
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	6,11900%

Indice di riferimento: Euribor 360 a tre mesi amministrato da EMMI - European Money Markets Institute. Modalità di rilevazione dell'indice di riferimento: media mensile Euribor 360 a tre mesi riferito al mese solare precedente, rilevato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Il tasso di interesse varia con decorrenza il primo giorno di ogni mese, sulla base dell'andamento dell'indice di riferimento riferito al mese precedente. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1.000,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	35,00 euro
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	3,00 euro
- mediante SDD	3,00 euro
- per cassa	3,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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 dell'indice di riferimento.
Periodicità delle rate	MENSILE

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO - FINANZIARIO OVVERO ANCORA, SULL'APPOSITA PAGINA DI CIRCUITO TELEMATICO "REUTERS" O IN UN ALTRO CIRCUITO TELEMATICO SIMILARE.)

Indice di riferimento	Data	Valore
-----------------------	------	--------

Indice di riferimento	Data	Valore
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/06/2026	+2,21900
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/05/2026	+2,16800
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/04/2026	+2,10100
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/03/2026	+2,01300
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/02/2026	+2,02800
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/01/2026	+2,05200
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/12/2025	+2,04000
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/11/2025	+2,03300
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/10/2025	+2,03000
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/09/2025	+2,01700
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/08/2025	+1,98000
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/07/2025	+1,98900

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

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,11900%	10	1.116,39 euro	1.200,85 euro	1.035,57 euro
6,11900%	15	850,51 euro	949,93 euro	757,25 euro
6,11900%	20	723,54 euro	834,58 euro	620,83 euro
6,11900%	25	651,84 euro	772,63 euro	541,12 euro

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 (<http://www.bccbinasco.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Assicurazione Scoppio/Incendio.

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG, la Banca propone la polizza CASA PROTETTA di Bcc Assicurazioni S.p.A.

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG 153,06 euro; Modalità di pagamento: annuale anticipato

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PREMIO UNICO

Premio calcolato per la simulazione del TAEG su mutuo decrescente di 100.000 euro, per 30 anni, su soggetto 30enne dipendente a tempo indeterminato da almeno 12 mesi, in salute, copertura morte e invalidità superiore al 60%.

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo dell'ICTC 5.209,94 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	0,50000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente

Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	50,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 20,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	200,00 euro
Accollo mutuo	25,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%
Perizia tecnica	Secondo la tariffa del perito scelto dal cliente

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro un giorno dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

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 15 GIORNI giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE	Documento di identità' -Codice Fiscale-Stato di Famiglia - Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale - Copia deposito titoli altre Banche - Certificato di Matrimonio.
DOCUMENTAZIONE REDDITUALE	Contratto lavoro-Modello dichiarazione redditi-Ultime buste paga-Deposito titoli altre Banche-Dichiarazione dei redditi società se titolari di società di persone-Iscrizione alla CCIAA soggetti/ società-Iscrizione Albo Professionale-Bilancio-Quietanza pagamento F24 o ricevuta telematica di pagamento.
DOCUMENTAZIONE SULL'IMMOBILE	Permesso di costruire (D.I.A./S.C.I.A.) - Planimetria Catastale - Computo metrico estimativo/preventivo di spesa - Ultimo atto utile di provenienza - Visura Catastale - Caparra - Documentazione della spesa da finanziare

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza

Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA
---	--------------

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 5 giorni 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Società Cooperativa s.c. - Via Filippo Turati 2 - 20082 - BINASCO (MI), mail ufficio.reclami@bcc8386.it e PEC 08386.bcc@actaliscertymail.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, 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 "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.
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 agli indici di riferimento o di indicizzazione.
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.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario MUTUO CASA T.V. con GARANZIA CONSAP

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Società Cooperativa s.c.

Via Filippo Turati 2 - 20082 - BINASCO (MI)

Tel. : 02900241 - Fax: 029052062

Sito web: <http://www.bccbinasco.it> - Email: info@bccbinasco.it - PEC: 08386.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 00772010153

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.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 2165, Cod. ABI: 08386

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A 155854

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

(Qualifica)

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 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.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. La periodicità delle rate è MENSILE.

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 mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

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

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 fondiario, 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 "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore <http://www.bccbinasco.it>.

A CHI E' RIVOLTO ?

Il "Mutuo Fondiario Consap Prima Casa - Offerta Giovani" è destinato all'acquisto di immobili presenti sul territorio naz. da adibire ad abitaz. principale del mutuatario, la liquidità può essere altresì utilizz. per la ristrutturazione o l'incremento dell'eff. energetica di tale bene. Il prod. è destinato ai giovani che abbiano i requisiti per accedere al Fondo di gar. Prima Casa (Decr. 31.7.2014), che non siano propr. di altri immobili, salvo acquisiti per successione, anche in comunione con altri successori, e in uso gratuito a genitori o f.li. L'immobile non deve rientrare nelle cat. catastali A1, A8 e A9 e non deve avere caratt. del bene di lusso. La gar. al 50% prestata dal Fondo (gest. da Consap) si eleva all' 80% in pres. di giovani con ISEE non sup. ad euro 40.000 annui e limite di finanziabilità (rapp. tra importo del finanz. e prezzo di acquisto, inclusi oneri accessori) maggiore 80%.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro
Costo totale del credito: 68.536,80 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 168.536,80 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,94860%

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 3,51900%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: importo capitale, durata, tipologia e misura del tasso di interesse indicato nella simulazione; garanzia ipotecaria; imposta sostitutiva pari a euro 250,00; spese di perizia euro 350,00; importo stimato per le spese obbligatorie di assicurazione euro 153,06 (costo moltiplicato per il numero di anni di durata del finanziamento) spese di istruttoria euro 250,00, incasso rata euro 2,00, comunicazioni periodiche, come indicato sul FI. Importo stimato per le spese di assicurazione FACOLTATIVE: 20 anni: eur 481,24/ 25 anni: eur 407,61/30 anni: eur 496,38 (ipotizzando un solo intestatario, lavoratore dipendente, di età assicurativa pari a 30 anni e tenendo conto della durata del mutuo)..

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 0,25000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 625,00 euro

Perizia tecnica: 350,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 250,00 euro

Spese incasso rata: 2,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI: 153,06 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Indicatore del Costo Totale del Credito: 4,41720%

Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 3,51900%

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile l'Indicatore del Costo Totale del Credito ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	250.000 Euro
Durata minima	CINQUE anni
Durata massima	TRENTA anni

Voci	Costi
Garanzie accettate	Ipoteca sul bene offerto a garanzia, situato in Italia, previa valutazione effettuata da professionista a ciò abilitato, di gradimento del finanziatore. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e o reali, quali la fideiussione di terzi o il pegno su titoli.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360 amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,21900% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 1,30000%
Tasso Minimo	0,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Tasso Massimo	5,00000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo e salire al di sopra del massimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	3,51900%

Indice di riferimento: Euribor 360 a tre mesi amministrato da EMMI - European Money Markets Institute. Modalità di rilevazione dell'indice di riferimento: media mensile Euribor 360 a tre mesi riferito al mese solare precedente, rilevato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Il tasso di interesse varia con decorrenza il primo giorno di ogni mese, sulla base dell'andamento dell'indice di riferimento riferito al mese precedente. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	0,25000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 625,00 euro
Perizia tecnica	350,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	35,00 euro
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,00 euro
- mediante SDD	2,00 euro
- per cassa	2,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	

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 dell'indice di riferimento.

Periodicità delle rate	MENSILE
------------------------	---------

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO - FINANZIARIO OVVERO ANCORA, SULL'APPOSITA PAGINA DI CIRCUITO TELEMATICO "REUTERS" O IN UN ALTRO CIRCUITO TELEMATICO SIMILARE.)

Indice di riferimento	Data	Valore
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/06/2026	+2,21900
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/05/2026	+2,16800
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/04/2026	+2,10100
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/03/2026	+2,01300
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/02/2026	+2,02800
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/01/2026	+2,05200
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/12/2025	+2,04000
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/11/2025	+2,03300
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/10/2025	+2,03000
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/09/2025	+2,01700
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/08/2025	+1,98000
MEDIA MENSILE EURIBOR 3 MESI/360	01/07/2025	+1,98900

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

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,51900%	10	989,88 euro	1.047,28 euro	915,54 euro
3,51900%	15	715,95 euro	781,67 euro	632,70 euro
3,51900%	20	581,07 euro	653,03 euro	491,66 euro
3,51900%	25	501,78 euro	579,04 euro	407,34 euro

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 (<http://www.bccbinasco.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Assicurazione Scoppio/Incendio. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG, la Banca propone la polizza CASA PROTETTA di Bcc Assicurazioni S.p.A.
Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG 153,06 euro; Modalità di pagamento: annuale anticipato
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Premio calcolato per la simulazione del TAEG su mutuo decrescente di 100.000 euro, per 30 anni, su soggetto 30enne dipendente a tempo indeterminato da almeno 12 mesi, in salute, copertura morte e invalidità superiore al 60%.
Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PREMIO UNICO	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo dell'ICTC 5.209,94 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	0,50000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	50,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 20,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	200,00 euro
Accollo mutuo	25,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%
Perizia tecnica	Secondo la tariffa del perito scelto dal cliente

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro un giorno dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

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 15 GIORNI giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI ANAGRAFICI	Documento di identità' -Codice Fiscale-Stato di Famiglia - Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale - Copia deposito titoli altre Banche - Certificato di Matrimonio; Certificato di residenza; Certificato Stato Libero se non coniugato.
DOCUMENTI REDDITUALI	Contratto lavoro-Modello dichiarazione redditi-Ultime buste paga-Deposito titoli altre Banche-Dichiarazione dei redditi società se titolari di società di persone-Iscrizione alla CCIAA soggetti/ società-Iscrizione Albo Professionale-Bilancio-Quietanza pagamento F24 o ricevuta telematica di pagamento.
DOCUMENTI SULL'IMMOBILE	Permesso di costruire (D.I.A./S.C.I.A.) - Planimetria Catastale - Computo metrico estimativo/preventivo di spesa - Ultimo atto utile di provenienza - Visura Catastale - Caparra - Documentazione della spesa da finanziare - atto di proprietà - preliminare di compravendita.
DOCUMENTI SPECIFICI PER TIPOLOGIA DI MUTUO	Isee

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 5 giorni 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Società Cooperativa s.c. - Via Filippo Turati 2 - 20082 - BINASCO (MI), mail ufficio. reclami@bcc8386.it e PEC 08386.bcc@actaliscertymail.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, 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 "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.
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 agli indici di riferimento o di indicizzazione.
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.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
---	---

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario - Fondiario INNOVA ESG - ACQUISTO CASA T.F.

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Società Cooperativa s.c.

Via Filippo Turati 2 - 20082 - BINASCO (MI)

Tel. : 02900241 - Fax: 029052062

Sito web: <http://www.bccbinasco.it> - Email: info@bccbinasco.it - PEC: 08386.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 00772010153

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.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 2165, Cod. ABI: 08386

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A 155854

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

(Qualifica)

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 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.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. La periodicità delle rate è MENSILE.

Il Mutuo Innova ESG - Privati rientra tra le iniziative della BCC dedicate alla sostenibilità ambientale, con l'obiettivo di agevolare la diffusione dell'utilizzo delle energie rinnovabili, di case ad alto risparmio energetico e di vetture a basso impatto ambientale.

In particolare il Mutuo Innova ESG - Privati è rivolto a clienti privati che intendano acquistare abitazioni con elevata efficienza energetica, costruite con materiali sostenibili.

L'erogazione del finanziamento è subordinata alla presentazione, in fase di istruttoria e ai fini dell'erogazione delle eventuali tranches successive, della seguente documentazione: Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile: 1) se costruito prima del 31/12/2020 minimo classe energetica A, 2) se costruito dopo il 31/12/2020 risulti avere il fabbisogno di energia primaria di almeno il 10% inferiore alla soglia fissata per i requisiti degli edifici a energia quasi zero (NZEB, Nearly Zero-Energy Building) nelle misure nazionali che attuano la direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio (certificazione di classe energetica A+4); Analisi dei rischi climatici e della vulnerabilità, Questionario Qualitativo nel caso in cui lo score fornito dall'info provider (Cerved) sul rischio fisico della garanzia immobiliare sia alto o molto alto; Dichiarazione rispetto dei requisiti previsti da tassonomia in cui il termitecnico dichiara il rispetto ed il raggiungimento dei requisiti previsti su descritti.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto 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 ipotecario, 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 da cui 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 "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore <http://www.bccbinasco.it>.

REQUISITI E CARATTERISTICHE

L'età del richiedente non superiore ai 75 anni alla scadenza. La somma degli impegni non può eccedere il 30% delle entrate nette mensili. In caso di accollo è prevista, previo consenso della Banca, personalizzare durata, periodicità delle rate e tipo tasso, nei limiti e condizioni descritte in questo documento. Per mutuo fondiario il finanziamento non può superare 80% del valore del bene (minore tra prezzo acquisto e valore perizia) e la garanzia ipotecaria dovrà essere di 1°, elevabile al 100% in presenza di fidejussioni bancarie, polizze assicurative. L'istruttoria è correlata al valore peritale del bene: 0,15% per LTV inferiore 50%, 0,25% per LTV tra 50 e 80%, 0,35% per LTV maggiore 80%.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro
Costo totale del credito: 90.106,82 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 190.106,82 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 4,92660%

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 4,50000%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: spese di istruttoria, incasso rata, invio quietanza, avviso scadenza rata, comunicazioni periodiche, come indicato sul FI: STIME: imposta 250, perizia 350, polizza scoppio e incendio 153,06 (i dati possono variare sul contratto)..

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 0,35000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI: 153,06 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Indicatore del Costo Totale del Credito: 5,41590%

Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 4,50000%

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: sp. istruttoria 0,35000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro, incasso rata 3 euro, perizia 350 euro, imposta sostitutiva 250 euro, polizza danni obbligatoria 153,06 euro, polizza facoltativa Mutuo al Sicuro 3.0 5.209,94 euro.

Sono stati inclusi nel calcolo dell'Indicatore del Costo Totale del Credito i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 0,35000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro
 Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI: 153,06 euro corrisposto in modalità annuale anticipato
 Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PREMIO UNICO: 5.209,94 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	Il finanziamento è concesso per l'acquisto di un immobile residenziale per un importo pari al massimo all'80% del valore dell'immobile (minor valore tra quello rinveniente da proposta di acquisto e quello accertato dal perito) con un limite massimo di 500.000 Euro.
Durata minima	CINQUE anni
Durata massima	TRENTA anni
Garanzie accettate	Ipoteca sul bene offerto a garanzia, situato in Italia, previa valutazione effettuata da professionista a ciò abilitato, di gradimento del finanziatore. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e o reali, quali la fideiussione di terzi o il pegno su titoli.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo fisso	4,50000%
Tasso di preammortamento nominale annuo fisso	4,50000%

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,35000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	35,00 euro

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	3,00 euro
- mediante SDD	3,00 euro
- per cassa	3,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.

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	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	MENSILE

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
10	4,50000%	1.036,62 euro
15	4,50000%	765,22 euro
20	4,50000%	632,87 euro
25	4,50000%	556,05 euro

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 (<http://www.bccbinasco.it>).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Assicurazione Scoppio/Incendio.

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Polizza assicurativa obbligatoria SCOPPIO/INCENDIO BCC ASSICURAZIONI

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG, la Banca propone la polizza CASA PROTETTA di Bcc Assicurazioni S.p.A.

153,06 euro; Modalità di pagamento: annuale anticipato

Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PREMIO UNICO

Premio calcolato per la simulazione del TAEG su mutuo decrescente di 100.000 euro, per 30 anni, su soggetto 30enne dipendente a tempo indeterminato da almeno 12 mesi, in salute, copertura morte e invalidità superiore al 60%.

5.209,94 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg

Tasso di mora	0,50000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	50,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 20,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	200,00 euro
Accollo mutuo	25,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%
Perizia tecnica	Secondo la tariffa del perito scelto dal cliente

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

Tempi di erogazione

- **Disponibilità dell'importo:** entro un giorno dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

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 15 GIORNI giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE	Documento di identità -Codice Fiscale-Stato di Famiglia - Sentenza di separazione e/o omologa del tribunale - Copia deposito titoli altre Banche - Certificato di Matrimonio.
DOCUMENTAZIONE REDDITUALE	Contratto lavoro-Modello dichiarazione redditi-Ultime buste paga-Deposito titoli altre Banche-Dichiarazione dei redditi società se titolari di società di persone-Iscrizione alla CCIAA soggetti/società-Iscrizione Albo Professionale-Bilancio-Quietanza pagamento F24 o ricevuta telematica di pagamento.
DOCUMENTAZIONE SULL'IMMOBILE	Permesso di costruire (D.I.A./S.C.I.A.)-Planimetria Catastale-Computo metrico estimativo/preventivo di spesa-Ultimo atto utile di provenienza-Vis Catastale-Caparra-Doc della spesa da finanziare-Perizia tecnica estimativa-Doc attestante il rispetto dei requisiti Taxonomy Aligned

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza

Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA
---	--------------

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 5 giorni 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Società Cooperativa s.c. - Via Filippo Turati 2 - 20082 - BINASCO (MI), mail ufficio. reclami@bcc8386.it e PEC 08386.bcc@actaliscertmail.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 BancarioFinanziario. 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 BancarioFinanziario (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

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.

Glossario	
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, 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 "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.
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.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.



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.