

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca di Credito Cooperativo di Barlassina Società cooperativa

Via C. Colombo, 1/3 – 20825 BARLASSINA (MB)

Tel.: 0362.5771.1 - Fax: 0362.564276

Email: info@bccbarlassina.it – PEC: bccb@pec.bccbarlassina.it - Sito internet: www.bccbarlassina.it

Iscritta al Registro Imprese di Monza e Brianca n. 434327

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4495.8.0 - cod. ABI 8374.1

Iscritta all'Albo delle Società Cooperative n. A157431

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Capitale sociale e Riserve al 31.12.2017 (risultanti dall'ultimo bilancio approvato): € 153.235.568

CHE COS'È IL MUTUO

COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine garantito da ipoteca su un immobile, la cui durata in genere, va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per finanziare investimenti diversi dall'acquisto, ristrutturazione o costruzione di immobili destinati ad uso abitativo, che usufruiscono di specifiche linee di prodotti (1° e 2° Casa).

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili di 1° grado, salva la facoltà della banca di accettare ipoteche di grado successivo eventualmente abbinata a garanzie integrative (ad esempio: pegno, fidejussione, ecc.).

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

COS'È IL MUTUO FONDIARIO

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi) la cui durata in genere va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per finanziare investimenti diversi dall'acquisto, ristrutturazione o costruzione di immobili destinati ad uso abitativo, che usufruiscono di specifiche linee di prodotti (1° e 2° Casa).

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili di 1° grado, salva la facoltà della banca di accettare ipoteche di grado successivo eventualmente abbinata a garanzie integrative (ad esempio: pegno, fidejussione, ecc.).

L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Nel caso 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 notariali ridotti della metà, mentre la durata medio-lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/09/1973, n.601).

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile 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

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 5,94%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Importo massimo finanziabile	se fondiario 80% del valore di perizia se ipotecario oltre 80% del valore di perizia con un massimo di € 2.500.000,00
Durata	minimo 5 anni massimo 15 anni

TASSI

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	MUTUO IPOTECARIO IMPRESE EDILI: Euribor 6/365 1° gg lavorativo (Attualmente pari a: - 0,272%) + 5,75 punti perc. Minimo: 5,45% Arrotondato per eccesso a 0,05 Valore effettivo attualmente pari a: 5,5%
	MUTUO FONDIARIO IMPRESE EDILI: Euribor 6/365 1° gg lavorativo (Attualmente pari a: - 0,272%) + 5,75 punti perc. Minimo: 5,45% Arrotondato per eccesso a 0,05

	Valore effettivo attualmente pari a: 5,5%
Tasso di interesse di preammortamento	MUTUO IPOTECARIO IMPRESE EDILI: Euribor 6/365 1° gg lavorativo (Attualmente pari a: - 0,272%) + 5,75 punti perc. Minimo: 5,45% Arrotondato per eccesso a 0,05 Valore effettivo attualmente pari a: 5,5%
	MUTUO FONDIARIO IMPRESE EDILI: Euribor 6/365 1° gg lavorativo (Attualmente pari a: - 0,272%) + 5,75 punti perc. Minimo: 5,45% Arrotondato per eccesso a 0,05 Valore effettivo attualmente pari a: 5,5%
Spread tasso di mora: maggiorazione rispetto al tasso in vigore al momento della mora	1,9 punti percentuali

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria (comprensiva di spese di perizia)	1% Minimo: € 500,00 Massimo: € 30.000,00
Spese stipula fuori sede	€ 200,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	Gratuita
Spese pagamento rata	Cassa: € 5,00 Presenza rapporto: € 2,00 SDD: € 5,00
Invio comunicazioni	POSTA: € 2,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi potrà non essere inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Variazione/restrizione ipoteca	€ 100,00
Accollo mutuo	€ 200,00
Sospensione pagamento rate	€ 50,00
Spese avvisi	€ 0,77
Spese decurtazione mutuo	€ 0,00
Spese estinzione anticipata mutuo	€ 0,00
Spese aggiuntive rate in mora	€ 0,00
Spese 1° sollecito	€ 5,16
Spese 2° sollecito	€ 5,16

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento/Tipologia di rata	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE
Modalità calcolo interessi	MATEMATICA

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO - Euribor 6 mesi

Data	Valore
03.09.2018	-0,272%
01.08.2018	-0,272%
02.07.2018	-0,274%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,5%	15	€ 817,08	€ 914,11	€ 814,76

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON PREMIO ASSICURATIVO FINANZIATO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,5%	15	€ 25,72	€ 28,77	€ 25,64

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bccbarlassina.it).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito Facoltativa in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia ASSIMOCO SPA (www.assimoco.it) alla sezione: La nostra offerta > Mutui e finanziamenti > Assicredit e nella sezione di Trasparenza del sito della banca dedicata alle assicurazioni (www.bccbarlassina.it) e sui totem delle Filiali della banca.

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Spese notarili	Corrisposte dal cliente direttamente al notaio
Assicurazione immobile	Non quantificabile dalla banca in quanto non esiste alcun obbligo per il cliente di avvalersi dei servizi offerti dalla stessa

Imposta sostitutiva:

- 0,25% della somma erogata
- 2,00% se diverso da prima casa

Tasse ipotecarie:

- applicate secondo le vigenti tabelle

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	entro 45 giorni dalla presentazione della documentazione completa (nell'ipotesi di immediata disponibilità da parte del Notaio).
Disponibilità dell'importo	le somme erogate sono rese disponibili contestualmente alla stipula del contratto di mutuo, fatta salva la proroga necessaria all'acquisizione e al perfezionamento delle eventuali garanzie esterne concordate tra le parti.
Altro	

ALTRO

Spese per copia documentazione	Per i costi in dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo "Servizio di rilascio copia documentazione, dichiarazioni, certificazioni"
--------------------------------	---

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in qualunque momento, senza dover corrispondere alla banca alcun compenso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale prima dell'originaria scadenza del mutuo, previa restituzione del debito residuo in essere, unitamente agli interessi corrispettivi e ad ogni altra somma dovuta alla banca fino alla data di estinzione del mutuo.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

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

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Segreteria di Direzione della sede, sita in via C. Colombo, 1/3 – 20825 BARLASSINA (MB), che risponderà entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.

I reclami potranno essere presentati sia a mezzo fax (0362/5771207) sia per lettera raccomandata a.r. indirizzata al citato ufficio, ovvero mediante raccomandata a mani presso ogni filiale della Banca, nonché per via telematica utilizzando i seguenti indirizzi:

segreteria.direzione@bccbarlassina.it e bccb@pec.bccbarlassina.it.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a 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 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.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Istruttoria/Perizia	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<i>Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.</i>
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri 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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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.