

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Banca di Credito Cooperativo di Barlassina - Società cooperativa

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

Iscritta al Registro Imprese di Monza e Brianza n. 434327 e Codice Fiscale n. 01434500151

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157431 e all'Albo delle banche al n. 4495.8.0 - cod. ABI 8374.1

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia - Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220 con codice destinatario ZS100U1

Capitale sociale e Riserve al 31.12.2018 (risultanti dall'ultimo bilancio approvato): € 129.755.352

Tel.: 0362.5771.1 - Fax: 0362.564276

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

CHE COS'È IL MUTUO

COS'E' 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 abbinate 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'E' 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 abbinate 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 notarili 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 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

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.: 5,68%
------------------------	-------------------------------------	-----------------

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, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

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, indice di riferimento e spread	MUTUO IPOTECARIO IMPRESE EDILI: Euribor 6/360 (Attualmente pari a: -0,52%) + 5,75 punti perc. Minimo: 5,2% Arrotondato per eccesso a 0,05
--	--

	<p>Valore effettivo attualmente pari a: 5,25% Frequenza variazione tasso: Mensile EURIBOR 6M/360 rilevato mensilmente per valuta il 1°gg lavorativo (rilevato da "Il Sole 24 Ore") amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI) MUTUO FONDIARIO IMPRESE EDILI: Euribor 6/360 (Attualmente pari a: -0,52%) + 5,75 punti perc. Minimo: 5,2% Arrotondato per eccesso a 0,05 Valore effettivo attualmente pari a: 5,25% Frequenza variazione tasso: Mensile EURIBOR 6M/360 rilevato mensilmente per valuta il 1°gg lavorativo (rilevato da "Il Sole 24 Ore") amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI)</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>MUTUO IPOTECARIO IMPRESE EDILI: Euribor 6/360 (Attualmente pari a: -0,52%) + 5,75 punti perc. Minimo: 5,2% Arrotondato per eccesso a 0,05 Valore effettivo attualmente pari a: 5,25% Frequenza variazione tasso: Mensile EURIBOR 6M/360 rilevato mensilmente per valuta il 1°gg lavorativo (rilevato da "Il Sole 24 Ore") amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI) MUTUO FONDIARIO IMPRESE EDILI: Euribor 6/360 (Attualmente pari a: -0,52%) + 5,75 punti perc. Minimo: 5,2% Arrotondato per eccesso a 0,05 Valore effettivo attualmente pari a: 5,25% Frequenza variazione tasso: Mensile EURIBOR 6M/360 rilevato mensilmente per valuta il 1°gg lavorativo (rilevato da "Il Sole 24 Ore") amministrato dall'European Money Market Institute (EMMI)</p>
Tasso di mora: maggiorazione rispetto al tasso in vigore al momento della mora	1,9 punti percentuali

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Spese di istruttoria	1% Minimo: € 1.000,00
Spese di perizia	comprese nelle spese di istruttoria
Spese stipula fuori sede	€ 400,00
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	€ 500,00

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	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata a tasso fisso	Costante: la somma tra quota capitale e quota interesse rimane uguale per tutta la durata del rapporto.
Tipologia di rata a tasso variabile	Inizialmente costante: quota capit. + inter. uguale sino alla prima variaz. di tasso. In seguito la quota capit. rimane determin. sulla base del piano di ammortam. iniziale e la quota inter. verrà determinata sulla base della variaz. dell'indice di rif.
Periodicità delle rate	MENSILE
Modalità calcolo interessi	MATEMATICA

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO - Euribor 6 mesi

Data	Valore
04.01.2021	-0,52%
01.12.2020	-0,507%
02.11.2020	-0,515%

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: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,25%	15	€ 803,88	€ 899,92	€ 801,53

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: € 3.147,41	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,25%	15	€ 25,30	€ 28,32	€ 25,23

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

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

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	di norma entro 45 giorni di calendario dalla presentazione della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	al massimo entro l'undicesimo giorno lavorativo successivo all'iscrizione dell'ipoteca
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

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso stabilito dal contratto 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse da quelle poc'anzi indicate, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 1% calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

n° 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto a seguito del recesso.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA

Ufficio Reclami

Via C. Colombo n.1/3 – 20825 BARLASSINA

Fax: 0362/5771207

e-mail reclami@bccbarlassina.it

pec: legale@pec.barlassina.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.