

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

sotto forma di
**Apertura di credito in conto corrente con garanzia
ipotecaria**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE [E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO]

Banca di Credito Cooperativo di Barlassina Società Cooperativa

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

Tel.: 0362857711 – Fax: 0362564276

e-mail: info@bccbarlassina.it

casella P.E.C.: bccb@pec.bccbarlassina.it

sito internet: www.bccbarlassina.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Monza e Brianza al 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 e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

Capitale sociale e Riserve al 31.12.2016 (risultanti dall'ultimo bilancio approvato): euro 149.950.048

CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA?

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" o "fondiario". 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).

In particolare, il **credito fondiario** è assistito da garanzia ipotecaria, normalmente di primo grado, su immobili. L'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

Il **credito ipotecario**, invece, è assistito da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

Se il finanziamento è concesso nella forma dell'apertura di credito, il finanziatore mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad un importo concordato. Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concesso e può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici, accrediti.

Sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti. Il cliente è tenuto ad utilizzare l'apertura di credito entro i limiti del fido concesso e il finanziatore non è obbligato ad eseguire operazioni che comportino il superamento di detti limiti (c.d. sconfinamento). Se la banca decide di dare ugualmente seguito a simili operazioni, ciò non la obbliga a seguire lo stesso comportamento in situazioni analoghe e la autorizza ad applicare tassi e condizioni stabiliti per detta fattispecie.

Tra i principali rischi, va tenuta presente la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse, se l'apertura di credito è concessa a tempo indeterminato o a tempo determinato a favore di soggetti diversi da consumatori e micro imprese, ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto.

I TIPI DI APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA E I LORO RISCHI (1)

Apertura di credito a tasso fisso

Il tasso di interesse resta fisso 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, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Apertura di credito a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso complessivo.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nelle aperture di credito che prevedono un tasso variabile, può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la Banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto, anche in senso sfavorevole al Cliente, le condizioni economiche (tassi di interesse, se l'apertura di credito è a tempo indeterminato, ed altre commissioni e spese del servizio).

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il finanziamento 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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Ipotesi di calcolo TF 6,50% Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del Finanziamento (mesi): 24	T.A.E.G.: 9,03%	Costo totale del credito: € 18.621,00 Importo totale dovuto dal cliente: € 118.621,00
Ipotesi di calcolo TV iniziale 6,22% Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del Finanziamento (mesi): 24	T.A.E.G.: 8,75%	Costo totale del credito: € 18.149,78 Importo totale dovuto dal cliente: € 118.149,78

Nell'esempio che segue il TAEG è calcolato assumendo un fido di 100.000,00 euro e di durata di 24 mesi.

Si suppone che l'importo del fido sia prelevato subito e per intero mediante disposizione di bonifico bancario, che rimanga utilizzato per l'intera durata del finanziamento e che il rimborso avvenga mediante incasso di bonifico bancario.

Se il fido è a tempo indeterminato si assume che abbia una durata pari a 24 mesi.

Nel calcolo del TAEG si ipotizzano anche le spese di perizia pari a € 500,00, le spese di stipula fuori sede pari a € 200,00, le spese per l'esecuzione del bonifico bancario € 4,50 (prelievo) e per l'incasso del Bonifico bancario € 2,00 (rimborso), le spese stimate per l'assicurazione dell'immobile pari a € 112,00 annue (*), la commissione onnicomprensiva del 2% annuo e l'imposta sostitutiva pari allo 0,25%.

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 del parametro di indicizzazione.

(*) prodotto "Assihome" di Assimoco Spa, commercializzato dalla Banca. Il costo annuo varia in base a tipologia, ubicazione e dimensioni dell'immobile assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 112,00 euro utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 150.000,00 euro. Il premio stimato include oltre al costo della garanzia "Incendio fabbricato" anche i costi fissi della copertura: "Garanzia Assistenza per interventi di emergenza" obbligatoriamente inclusa nella versione base del prodotto "Assihome".

Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio - che offra le coperture richieste dalla Banca - presso qualsiasi altra Compagnia di Assicurazione.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltative*

Ipotesi di calcolo TF 6,50% Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del Finanziamento (mesi): 24	T.A.E.G.: 9,61%	Costo totale del credito: € 19.775,23 Importo totale dovuto dal cliente: € 119.775,23
Ipotesi di calcolo TV iniziale 6,22% Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del Finanziamento (mesi): 24	T.A.E.G.: 9,33%	Costo totale del credito: € 19.174,01 Importo totale dovuto dal cliente: € 119.174,01

* Assicredit, polizza a premio unico anticipato o premio annuo, a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.

Stima dell'importo dovuto (€ 1.154,23) per il pagamento del premio unico anticipato, calcolato su due anni su un capitale di € 100.000,00, per un cliente persona fisica lavoratore dipendente di età 35 anni.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	se fondiario 80% del valore di perizia; se ipotecario oltre 80% del valore di perizia con un massimo di €.500.000,00
	Durata minima	18 mesi e un giorno
	Durata massima	24 mesi
	Garanzie accettate (4)	Iscrizione ipotecaria sul bene immobile offerto in garanzia, pegno su strumenti finanziari, garanzie personali.
	Valute disponibili	Euro
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile 365
	TASSO FISSO	
	<p>Tasso di interesse nominale annuo:</p> <p>per utilizzi nei limiti del fido concesso 6,50%</p> <p>per utilizzi oltre i limiti del fido concesso 8,50%</p> <p>Gli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il limite del fido concesso sono calcolati sull'ammontare e per la durata dello sconfinamento per valuta, nel caso in cui il saldo per valuta ed il saldo disponibile risultino contestualmente sconfinanti. Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta vengono calcolati gli interessi debitori previsti per l'utilizzo entro il limite del fido.</p>	
	TASSO VARIABILE	
TASSI DISPONIBILI (6)	<p>Tasso debitore annuo indicizzato <i>per utilizzi nei limiti del fido concesso</i> Parametro di indicizzazione</p>	<p>Euribor 6 mesi (365 giorni lettera) (attualmente pari a - 0,275%), arrotondato al centesimo superiore, aumentato di 6,50 punti percentuali. Tasso attuale: 6,23%</p> <p>Il valore del tasso è determinato mensilmente ed è quello rilevato per valuta il primo giorno lavorativo di ogni mese, sulla base dei valori pubblicati sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Qualora venga specificata la presenza di un valore minimo del parametro d'indicizzazione (c.d. tasso "Floor"), resta convenuto tra le parti che, ai fini della determinazione del tasso d'interesse applicato al contratto, tale valore sarà preso a riferimento nel caso in cui l'effettiva quotazione del parametro d'indicizzazione risultasse inferiore.</p>
	<p><i>per utilizzi oltre i limiti del fido concesso</i></p> <p>Gli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il limite del fido concesso sono calcolati sull'ammontare e per la durata dello sconfinamento per valuta, nel caso in cui il saldo per valuta ed il saldo disponibile risultino contestualmente sconfinanti. Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta vengono calcolati gli interessi debitori previsti per l'utilizzo entro il limite del fido.</p>	<p>2 punti percentuali in più rispetto al tasso in vigore nel periodo per l'utilizzo entro il fido</p>

Periodicità di conteggio interessi	Annuale, al 31 dicembre di ciascun anno o all'estinzione del rapporto.
Esigibilità interessi	1° marzo dell'anno successivo in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto.

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Perizia tecnica	€ 500,00
		Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% della somma erogata
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	0,01% (1 per 10.000) dell'importo della cambiale (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva) 1,1 % (11 per mille) dell'importo della cambiale (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)		
Imposta di bollo sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	€ 16,00		
Pegno su titoli a garanzia - spesa deposito	€ 50,00 semestrali		
Pegno su titoli a garanzia - spesa bolli	0,20% del controvalore		
Altre garanzie obbligatorie	Eventuali garanzie personali		
Oneri per mediazione	Non previsti		
Spese per stipula atto fuori dai locali del finanziatore	€ 200,00		
Spese per rilascio garanzie da terzi: - una tantum	€ 300,00		
Altro			
Spese per la gestione del rapporto	Spese per comunicazioni periodiche (*)	- cartaceo € 2,00 - in formato elettronico Gratuito	
	(*) 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.		
	Commissione sul fido accordato (commissione onnicomprensiva)	2,00% annuo (max. 0,50% trimestrale)	

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

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

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

SERVIZI ACCESSORI

<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p> <p>Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca.</p> <p>Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate a lato, in tali ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo posta a beneficio diretto della Banca.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca</p> <p>Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultima.</p> <p>Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dal Finanziatore, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultima.</p>	<p style="text-align: center;">Assimoco “Assihome”</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;">Assimoco “Certificato incendio”</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p> <p>La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.</p> <p>Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate a lato il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet delle Compagnie.</p>	<p style="text-align: center;">Assimoco “Assicredit”</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;">Itas Vita “Assipro”</p>

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.
Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del finanziamento.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

Tasso di mora	1,9 punti percentuali in più rispetto al tasso in vigore nel periodo per l'utilizzo entro il fido.
Adempimenti notarili	A carico del cliente.
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
Tasse ipotecarie e spese notarili	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Tassa ipotecaria sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva ¹	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Spese per altre comunicazioni	€ 2,00
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	€ 10,00
Spese per richiesta documentazione	Massimo 7,75 euro per ogni documento richiesto. (Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo).
Spese per rilascio dichiarazioni e certificazioni	€ 100,00
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	€ 300,00 (oneri notarili esclusi)
Rinnovazione ipoteca	€ 300,00 (oneri notarili esclusi)
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40-bis del TUB)	€ 300,00 (oneri notarili esclusi)
Commissione di istruttoria veloce (CIV)	€ 10,00 per ogni sconfinamento e per ogni incremento rispetto ad uno sconfinamento preesistente verificatosi nel trimestre € 150,00 importo massimo trimestrale addebitabile
Casi in cui è svolta l'istruttoria veloce	L'istruttoria veloce viene svolta tutte le volte che la Banca autorizza addebiti che, indipendentemente dall'ammontare della singola operazione, comportino il superamento di 500 euro rispetto all'ammontare degli affidamenti in essere ("utilizzo extra-fido") o al saldo disponibile del rapporto ("sconfinamento in assenza di fido"). Sono esclusi dall'istruttoria veloce gli sconfinamenti riferibili agli addebiti relativi a pagamenti a favore della Banca stessa, quali l'addebito degli interessi e delle competenze a carico del cliente e l'addebito delle rate del mutuo erogate dalla Banca. L'addebito della commissione di istruttoria veloce viene effettuato nel rispetto delle disposizioni

¹ Se noto il valore, diversamente questa voce deve essere esposta nella sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG"

	emanate dal Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio con decreto del 30 giugno 2012, al termine di ogni trimestre solare o in sede di chiusura del rapporto. Di norma, l'istruttoria veloce viene svolta per autorizzare gli sconfinamenti relativi ad addebiti di somme riferibili alle seguenti operazioni: - pagamento di titoli di credito, effetti e altri incassi commerciali (I.Co.); - esecuzione di incarichi di pagamento sull'Italia e sull'estero disposti dal cliente; - pagamento delle deleghe fiscali; - ogni altro addebito consentito dalla Banca, sottoposto a preventiva valutazione da parte dei competenti Organi deliberanti;
Esenzioni	per ogni sconfinamento e per ogni incremento rispetto ad uno sconfinamento preesistente verificatosi nel trimestre, a condizione che l'importo complessivo dello sconfinamento sia pari o inferiore a € 500. Nei casi in cui lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento nei confronti della Banca.
Altro	

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria** entro 20 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo** entro 5 giorni lavorativi dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Altro	
-------	--

SERVIZI DI CONSULENZA (19)

Al momento la Banca non presta servizio di consulenza.

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 [...] giorni dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

- carta d'identità o altro documento valido;
- codice fiscale;

- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);
- Il richiedente deve inoltre fornire:
 - a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge: estratto dell'atto di matrimonio;
 - b) solo se cittadino extracomunitario: copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

- occupazione;
- professione;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare dei debiti in corso;
- numero dei componenti nucleo familiare;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- informazioni relative alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Consumatore;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI

- ultime 2 dichiarazioni annuali dei redditi (Certificazione Unica – attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante – modello 730 o UNICO), eventuale contratto di affitto, nonché ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
 - se socio di società di persone: ultimi 3 bilanci ufficiali e visura camerale della società;
 - se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
 - se lavoratore dipendente: ultime 3 buste paga;
 - se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

DOCUMENTI DELL'IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI AL PERITO INCARICATO

- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA

- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Le parti hanno la facoltà di recedere per giusta causa, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, eventualmente anticipata via fax, mail, PEC o con altro mezzo, dall'apertura di credito a tempo determinato. A mero titolo esemplificativo, costituisce giusta causa di recesso per la banca il verificarsi di una delle ipotesi indicate nell'art. 1186 cod. civ. (insolvenza del Cliente; diminuzione, da parte di questi, delle garanzie date; mancata concessione delle garanzie promesse) o il prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale e finanziaria o economica del cliente, in modo tale da porre in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca. Per il pagamento di quanto dovuto viene dato al cliente, con le medesime modalità, un preavviso di 15 (quindici) giorni lavorativi.

Se l'apertura di credito è a tempo indeterminato, le parti hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento, previo preavviso di 15 (quindici) giorni lavorativi, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, eventualmente anticipata via fax, mail o con altro mezzo, dall'apertura di credito nonché di ridurla o di sospenderla seguendo analoghe modalità. In presenza di giusta causa o di giustificato motivo, le parti possono recedere, con le stesse modalità, anche senza preavviso.

Il recesso, anche verbalmente comunicato, ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso. Gli eventuali pagamenti allo scoperto che la banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza o dopo la comunicazione di recesso, non comportano ripristino dell'apertura di credito. Il cliente, anche senza un'espressa richiesta della banca, è tenuto ad eseguire il pagamento di tutto quanto dovuto alla scadenza del contratto o alla data in cui diviene operante il recesso.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca procede alla chiusura del rapporto contrattuale entro 15 (quindici) giorni lavorativi successivi alla richiesta del cliente, purché questi abbia provveduto al pagamento di ogni somma dovuta alla Banca in esecuzione delle obbligazioni connesse al contratto.

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 può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

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

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

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

LEGENDA

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 all'erogazione del finanziamento.
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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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 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.
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.