

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

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

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

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

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

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

#### Finanziamento a tasso fisso

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

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

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

#### Finanziamento a tasso variabile

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

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

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

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

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

**Per saperne di più:**

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

[www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it); sul sito della Banca: [www.bccbrianzaelaghi.it](http://www.bccbrianzaelaghi.it); e presso tutte le filiali della Banca.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

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

**Costo totale del credito:**

- \* Tasso fisso con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro
- \* Tasso fisso con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro
- \* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro
- \* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro
- \* Tasso variabile indicizzato al BCE 360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro
- \* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro

**Importo totale dovuto dal cliente:**

- \* Tasso fisso con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro
- \* Tasso fisso con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro
- \* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro
- \* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro
- \* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni €uro
- \* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Formula Mutuo al Sicuro 2.0") €uro

### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

**calcolato includendo anche le polizze assicurative facoltative**

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

*al tasso nominale fisso del %*

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni è pari a %

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

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

*m.m.p. arrotondato a 1/8 di punto sup.+ punti) oggi pari al %*

**tenuto conto del tasso minimo pari a %**

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni è pari a %

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

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

*a tasso variabile BCE + punti oggi pari al %*

**tenuto conto del tasso minimo pari a %**

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni è pari a \_\_\_\_\_ %  
 il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Formula Mutuo al Sicuro 2.0”) è pari a \_\_\_\_\_ %

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

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

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

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

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

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

	Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra		%
	Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra per i Soci		%
	Tasso massimo		non applicabile
	Tasso di interesse di preammortamento		uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora		1 punto oltre al tasso in vigore
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria pratica di mutuo:	1,00% sull'importo finanziato con un minimo di €uro 100,00
		Perizia tecnica per immobili residenziali sul valore dell'immobile:	
		fino a €uro 300.000,00	€uro 400,00
		da €uro 300.001,00 a 800.000,00	€uro 600,00
		da €uro 800.001,00 a 1.500.000,00 oltre €uro 1.500.001,00	€uro 800,00 €uro 1.500,00
Valutazione successive per incremento valore immobile a S.A.L.:			
fino a €uro 300.000,00	€uro 150,00		
da €uro 300.001,00 a 800.000,00	€uro 200,00		
da €uro 800.001,00 a 1.500.000,00	€uro 270,00		
oltre €uro 1.500.001,00	€uro 300,00		
Imposta sostitutiva (per i finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione)		Nella misura tempo per tempo prevista dalla normativa vigente. Attualmente: 0,25% dell'importo finanziato, fatta eccezione per destinazione "immobile ad uso abitativo diverso dalla prima casa": 2% dell'importo finanziato.	
Altre garanzie obbligatorie		Polizza incendio <i>(come specificato nei servizi accessori)</i>	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Spese incasso rata	
		• con addebito automatico in conto corrente, con pagamento per cassa o mediante SDD	
		- mensile	€uro 5,00
		- trimestrale	€uro 15,00
- semestrale	€uro 25,00		
Commissione incasso rata		0,00000% sull'importo della rata	
Spese per invio quietanza			
- cartaceo	€uro 2,50		
- in formato elettronico		gratuite	

	Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuite
	Spese per comunicazioni periodiche → in forma cartacea → on line ( <i>con espressa rinuncia ad invio cartaceo se titolare di Home Banking</i> )	€uro 2,75 gratuite
	Periodicità di invio	al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG</b>		
	Tasso di mora	1,00000 punti in piu' del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
	Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
	Rinegoziazione mutuo	€uro 0,00
	Variatione / restrizione / trasferimento di ipoteca.	€uro 200,00
	Rinnovazione ipoteca	€uro 300,00
	Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€uro 200,00
	Accollo del mutuo	€uro 100,00
	Frazionamento e ripartizione mutuo	€uro 100,00
	Commissione per estinzione anticipata	0,00000%
	Spese per sollecito di pagamento	€uro 0,00
	Spese per altre comunicazioni	€uro 5,00
	Spese per altre comunicazioni a mezzo raccomandata	€uro 8,00
	Spese per richiesta documentazione	Massimo 50,00 €uro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Fogli Informativo.
	Assicurazione	Si vedano le indicazioni presenti nel box Servizi accessori
	Imposta di registro	Come da normativa fiscale vigente
	Tasse ipotecarie	Come da normativa fiscale vigente
	Imposta di bollo sul contratto (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi non regolati in conto corrente o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)	€uro 16,00
	Commissione per rilascio certificazione interessi passivi e gestazione del debito	€uro 20,00
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta

Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento
Periodicità delle rate	mensili (con possibilità di scelta rate trimestrali e semestrali)

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

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

#### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO FISSO**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale
%	10	€
%	15	€
%	20	€
%	25	€

#### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE EURIBOR**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
%	10	€	€	€
%	15	€	€	€
%	20	€	€	€
%	25	€	€	€

#### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO VARIABILE BCE**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)	Se il tasso di interesse Diminuisce del 2% dopo 24 mesi (tenuto conto del tasso minimo)
%	10	€	€	€
%	15	€	€	€
%	20	€	€	€
%	25	€	€	€

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

#### **SERVIZI ACCESSORI**

<b>Polizza assicurativa obbligatoria</b>	
--	--



<p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi:</p> <p><b>Compagnia:</b> primaria compagnia italiana, compagnia con sede legale in stato comunitario.</p> <p><b>Durata:</b> pari alla durata del mutuo. In alternativa, la polizza deve prevedere il tacito rinnovo con facoltà di disdetta a mezzo raccomandata A.R / Posta certificata da inviare almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale. Il contratto disdetta deve essere sostituito con polizza avente le medesime caratteristiche minime.</p> <p><b>Periodicità del pagamento del premio:</b> pagamento del premio unico anticipato o di un premio annuo.</p> <p><b>Garanzia Fabbricato:</b> incendio, scoppio, fulmine, esplosione e caduta aereomobili.</p> <p><b>Somma assicurata:</b> non inferiore all'importo del finanziamento erogato (fermo restando che il limite di indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro).</p> <p><b>Forma di Garanzia:</b> primo rischio assoluto.</p> <p>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato (con vincolo a favore della Bcc Brianza e Laghi) o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.</p>	<p>Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la <b>Polizza Incendio fabbricati Formula Casa e Famiglia</b>.</p> <p>Polizza proposta da Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi prestata da <b>BCC Assicurazioni Spa</b> - Centro Leoni Edificio B – Via Giovanni Spadolini nr. 7 - 20141 MILANO.</p> <p><b>Somma assicurata:</b> l'importo del finanziamento erogato col limite per singola operazione di €uro 1.000.000,00 (fermo restando che il limite d'indennizzo non potrà superare il valore di ricostruzione dell'immobile considerato alla data del sinistro).</p> <p><b>Forma di Garanzia:</b> primo rischio assoluto.</p> <p><b>Garanzie incluse:</b> incendio – fulmine – esplosione e scoppio - caduta aereomobili – Ricorso Terzi.</p> <p>Esempio: Per un mutuo di €uro 100.000,00, con durata in 25 anni per la ristrutturazione di un immobile di 100 mq. il premio sarà pari ad <b>€uro 425,51</b> per tutta la durata del mutuo.</p> <p>Il costo può anche essere annuale: in questa ipotesi sarà pari ad <b>€uro 92,18</b> annui.</p> <p>Per maggiori informazioni relative a tale polizza, il cliente può consultare il rispettivo Fascicolo Informativo disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.</p>
<p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b></p> <p>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.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le Filiali e sul sito internet della Banca.</p>	<p>Il cliente può eventualmente richiedere alla banca la seguente polizza:</p> <p style="text-align: center;"><b>- FORMULA MUTUO AL SICURO 2.0</b></p> <p>Compagnia assicuratrice: <b>Bcc Assicurazioni Spa</b></p> <p><b>Somma assicurata:</b> pari all'importo del mutuo fino ad €uro 500.000,00.</p> <p><b>Garanzie:</b> invalidità permanente totale da infortunio – morte</p> <p><b>Costi:</b> per importo di 100.000,00 €uro con durata di 25 anni: il costo totale della polizza a scadenza è pari a €uro</p>

**TEMPI DI EROGAZIONE**

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

**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO**

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

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

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

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**
**Estinzione anticipata**

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

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

**Portabilità del finanziamento**

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

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

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

### Reclami

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

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

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF).** Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://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](http://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

<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.

<b>Indice di riferimento</b>	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>TUR BCE</b>	Tasso unico di riferimento Banca Centrale Europea.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>	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.