BCC BRIANZA E LAGHI

GRUPPO BCC ICCREA

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
relativo ai
FINANZIAMENTI IPOTECARI PER L'ACQUISTO, COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE
"SOCI BCC"

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 – pec: 08329.bcc@actaliscertymail.it - Sito internet: 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 FINANZIAMENTO GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO, LA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la sua durata va da un minimi 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.
Per abitazione principale si intende quella nella quale il cliente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito della Banca d'Italia: www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca www.bccbrianzaelaghi.it

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO "SOCI BCC"

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

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 110.194,02
* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") €uro 109.447,96

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro
* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") €uro 120.549,37

* Tasso fisso con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 79.530,96
* Tasso fisso polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") €uro 89.886,31

Importo totale dovuto dal cliente:

* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 110.194,02
* Tasso variabile indicizzato all'euribor act/360 con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") €uro 209.447,96

* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 210.194,02
* Tasso variabile indicizzato al BCE con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") €uro 220.549,37

* Tasso fisso con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa pari a €uro 179.530,96

* Tasso fisso con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") €uro 189.886,31

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
calcolato includendo anche le polizze assicurative facoltative

riferito ad un finanziamento garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale della durata di ***25 anni*** *(percentuale finanziata superiore all'80%), con rata mensile (300 rate), a tasso variabile*
(Euribor act/360 3 mesi m.m.p. arrotondato a 1/8 di punto sup.+ 2,50 *punti) oggi pari al* 6,500 %
tenuto conto del tasso minimo pari a 2,500 **%**
il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 7,568 **%**

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") è pari a 8,325 **%**

riferito ad un finanziamento garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale della durata di ***25 anni****, con rata mensile (300 rate), a tasso variabile BCE +* 2,00 *punti oggi pari al* 6,500 %
tenuto conto del tasso minimo pari a 2,000 **%**
il TAEG polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 7,568 **%**

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") è pari a 9,043 **%**

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

*finanziamento garantito da ipoteca della durata di **25 anni**, (percentuale finanziata uguale o maggiore all'80%) con rata mensile (300 rate), al tasso nominale fisso del* 4,800 %

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a 5,702 **%**

il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa "Mutuo al Sicuro 1.0") è pari a 7,027 **%**

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**
	Requisiti per usufruire delle condizioni:	Essere Socio della Banca
	Importo massimo finanziabile:	- massimo pari all'80% del minore valore tra quello accertato dal perito e il prezzo indicato nel preliminare e successivamente in atto (la percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, idonee garanzie aggiuntive).
	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 75 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 de 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	€uro

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).
TASSI MASSIMI	**TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE**	
	Indice di riferimento	Tasso BCE oggi pari a 4,5 % amministrato da *Banca Centrale Europea*. 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 fino a 180 mesi Spread da 181 a 240 mesi Spread oltre 240 mesi	+ 1,40 punti + 1,75 punti + 2,00 punti
	Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari a: - fino a 180 mesi - da 181 a 240 mesi - oltre 240 mesi *Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.*	 4,5 % + 1,40 punti = 5,900 % 4,5 % + 1,75 punti = 6,250 % 4,5 % + 2,00 punti = 6,500 %
	Tasso minimo a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra: - fino a 180 mesi - da 181 a 240 mesi - oltre 240 mesi Tasso massimo	 1,400 % 1,750 % 2,000 % Ciò significa che, indipendentemente dalla variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo non applicato

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore
	TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
	Indice di riferimento	Euribor act/360 tre mesi m.m.p. amministrato da *European Money Markets Institute* che attualmente è pari a 3,927 %, arrotondato a 1/8 di punto superiore **(** 4,000 %**)**. 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 di riferimento 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: - percentuale finanziata minore o uguale al 50% - percentuale finanziata minore o uguale al 60% - percentuale finanziata minore o uguale all'80%	 + 1,90 punti + 2,25 punti + 2,50 punti
	Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari a: - percentuale finanziata minore o uguale al 50% - percentuale finanziata minore o uguale al 60% - percentuale finanziata minore o uguale all'80% *Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimentoal momento della stipula.*	 4,000 % + 1,90 punti = 5,900 % 4,000 % + 2,25 punti = 6,250 % 4,000 % + 2,50 punti = 6,500 %
	Il tasso minimo, a prescindere dall'indicizzazione di cui sopra, non potrà essere inferiore allo spread applicato: - percentuale finanziata minore o uguale al 50% - percentuale finanziata minore o uguale al 60% - percentuale finanziata minore o uguale all'80%	 1,900 % 2,250 % 2,500 % Ciò significa che, indipendentemente dalla variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo
	Tasso massimo	non applicato
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

	TASSO FISSO		
	Indice di riferimento		IRS Lettera amministrato da *Intercontinental Exchange,* riferito alla durata del mutuo 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 01/04/2024 per un mutuo di: - 15 anni è pari a 2,750 % - 25 anni è pari a 2,500 % 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: **A)** Mutui con durata minore o uguale a 15 anni: - percentuale finanziata minore o uguale al 50% - percentuale finanziata minore o uguale al 60% - percentuale finanziata minore o uguale all'80% **B)** Mutui con durata superiore ai 15 anni: - percentuale finanziata minore o uguale al 50% - percentuale finanziata minore o uguale al 60% - percentuale finanziata minore o uguale all'80%		 + 1,8 punti + 2 punti + 2,2 punti + 1,9 punti + 2,1 punti + 2,3 punti
	Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari a: **A)** Mutui con durata minore o uguale a 15 anni: - percentuale finanziata minore o uguale al 50% - percentuale finanziata minore o uguale al 60% - percentuale finanziata minore o uguale all'80% **B)** Mutui con durata superiore ai 15 anni: - percentuale finanziata minore o uguale al 50% - percentuale finanziata minore o uguale al 60% - percentuale finanziata minore o uguale all'80% *Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.*		 2,750 % + 1,8 punti = 4,550 % 2,750 % + 2 punti = 4,750 % 2,750 % + 2,2 punti = 4,950 % 2,500 % + 1,9 punti = 4,400 % 2,500 % + 2,1 punti = 4,600 % 2,500 % + 2,3 punti = 4,800 %
	Tasso di interesse di eventuale preammortamento		uguale al tasso di interesse nominale annuo
	Tasso di mora		1 punto oltre al tasso in vigore
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria pratica di mutuo	€uro 650,00

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

		Perizia tecnica per immobili residenziali sul valore dell'immobile: fino a €uro 300.000,00 da €uro 300.001,00 a 800.000,00 da €uro 800.001,00 a 1.500.000,00 oltre €uro 1.500.001,00	 €uro 400,00 €uro 600,00 €uro 800,00 €uro 1.500,00
		Valutazione successive per incremento valore immobile a S.A.L.: fino a €uro 300.000,00 da €uro 300.001,00 a 800.000,00 da €uro 800.001,00 a 1.500.000,00 oltre €uro 1.500.001,00	 €uro 150,00 €uro 200,00 €uro 270,00 €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.
		Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	come da DPR 601/73
		Pegno su titoli a garanzia – spesa deposito	non applicabile
		Altre garanzie obbligatorie	Polizza incendio *(come specificato nei servizi accessori)*
	Spese per la gestione del rapporto	Oneri per mediazione	non applicabile
		Spese incasso rata → con addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa o mediante SSD	€uro 3,00
		Spese per invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuite
		Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	€uro 2,50 gratuite
		Spese per comunicazioni periodiche → in forma cartacea → on line *(con espressa rinuncia ad invio cartaceo se titolare di Home Banking)*	€uro 2,75 gratuite
		Spese per altre comunicazioni	€uro 5,00
		Spese per altre comunicazioni a mezzo raccomandata	€uro 8,00
		Spese per richiesta documentazione	Per i costi si rinvia allo specifico Foglio Informativo *"Servizi allo sportello per rilascio copia documentazione, dichiarazioni, certificazioni"*

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

		Penale sull'importo della rata impagata Spese invio lettera sollecito pagamento sulle rate scadute e non onorate Spese invio telegramma sollecito pagamento sulle rate scadute e non onorate	2% immediato €uro 15,00 €uro 20,00
		Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca: - per atti in sede - per atti fuori sede Rinnovazione ipoteca in scadenza del ventennio	 €uro 100,00 €uro 200,00 €uro 300,00
		Spese per cancellazioni ipotecarie ordinarie - per atti in sede - per atti fuori sede *(fatta salva l'esenzione per finanziamenti previsti dall'art. 40 bis del Testo Unico Bancario)*	 €uro 100,00 €uro 200,00
		Accollo/frazionamento e ripartizione mutuo: per ogni quota frazionata ed accollata	€uro 100,00
		Compenso per estinzione anticipata calcolata sul debito residuo	non applicabile
		Spese per stipula atto fuori dai locali della banca *(per eventuale uscita del funzionario)*	Sino alla distanza di 100 Km: minimo €uro 100,00 – massimo €uro 250,00 oltre la distanza di 100 Km: €uro 250,00 + spese vive
		Commissione per rilascio certificazione interessi passivi e gestazione del debito	€uro 20,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese"
	Tipologia di rata		costante
	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 VARIABILE EURIBOR (con percentuale finanziata superiore all'80%)

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)
5,900 %	10	€ 1.105,19	€ 1.188,23	€ 1.024,32

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

5,900 %	15	€ 838,46	€ 936,41	€ 745,68
5,900 %	20	€ 710,67	€ 820,15	€ 608,83
5,900 %	25	€ 638,20	€ 757,35	€ 528,65

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)
7,500 %	10	€ 1.187,02	€ 1.273,81	€ 1.101,96
7,500 %	15	€ 927,01	€ 1.030,69	€ 828,07
7,750 %	20	€ 820,95	€ 938,71	€ 710,05
8,000 %	25	€ 771,82	€ 901,47	€ 650,30

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO FISSO

(con percentuale finanziata minore o uguale all'80%)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale
4,950 %	10	€ 1.058,21
4,950 %	15	€ 788,19
4,800 %	20	€ 648,96
4,800 %	25	€ 573,00

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 www.bccbrianzaelaghi.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi:
Compagnia: primaria compagnia italiana, compagnia con sede legale in stato comunitario.
Durata: 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 disdettato deve essere sostituito con polizza avente le medesime caratteristiche minime.
Periodicità del pagamento del premio: pagamento del premio unico anticipato o di un premio annuo.
Garanzia Fabbricato: incendio, scoppio, fulmine, esplosione e caduta aereomobili.
Somma assicurata: 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

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la **Polizza Incendio fabbricati Casa e Famiglia.**
Polizza contratta da Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi stipulata con **BCC Assicurazioni SpA** - Via Carlo Esterle,11- 20132 MILANO.

Somma assicurata: 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).
Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.

Garanzie incluse: incendio – fulmine – esplosione e scoppio - caduta aereomobili – Ricorso Terzi.

Esempio: Per un mutuo di €uro 100.000,00, con durata in 25 anni per la ristrutturazione di un

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

sinistro). **Forma di Garanzia:** primo rischio assoluto. 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.	immobile di 100 mq. il premio sarà pari ad **€uro 363,12** per tutta la durata del mutuo. Il costo può anche essere annuale: in questa ipotesi sarà pari ad **€uro 14,52** annui. 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.
Polizza assicurativa facoltativa Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili 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 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.	Il cliente può eventualmente richiedere alla banca le seguenti polizze: - **POLIZZA MUTUO AL SICURO 1.0** Compagnia assicuratrice: **Bcc Assicurazioni Spa** **Somma assicurata**: pari all'importo del mutuo fino ad €uro 500.000,00. **Garanzie:** invalidità permanente totale da infortunio – morte **Costi:** per importo di 100.000,00 €uro con durata di 25 anni: il costo totale della polizza a scadenza è pari a €uro 10.355,35 - **POLIZZA LE RATE PROTETTE** Compagnia assicuratrice **Assimoco Spa** **Somma assicurata:** Pari all'importo del mutuo fino ad €uro 400.000,00. **Garanzie:** Rimborso mensile delle rate del debito in caso di decesso, inabilità temporanea da infortunio o malattia, perdita involontaria di impiego, ricovero ospedaliero. **Costi:** (esempio calcolato per un uomo di 40 anni) Il costo del premio per un importo di 100.000,00 €uro con durata di 25 anni è pari a: €uro 3.893,90 per i primi 10 anni da pagare in unica soluzione + €uro 778,33 annuali per i successivi 15 anni per un totale di €uro 15.568,85

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	un punto oltre al tasso in vigore

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

Rinegoziazione mutuo	€uro 0,00
Adempimenti notarili	secondo la tariffa notarile
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
Altro	//

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 alcune penale, compenso od onere aggiuntivo.

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 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 60 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 o per via pec all'indirizzo 08329.bcc@actaliscertymail.it che risponde antro 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- **Conciliatore BancarioFinanziario**. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

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

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 tassodi 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.

BCC BRIANZA E LAGHI GRUPPO BCC ICCREA

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% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisito/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. E' più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
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 gli indici di riferimento.
TUR BCE	Tasso unico di riferimento Banca Centrale Europea.
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	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e

BCC BRIANZA E LAGHI

GRUPPO BCC ICCREA

(TEGM)	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.