

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI
SOTTO FORMA DI
mutui destinati ad estinguere precedenti finanziamenti
CON SURROGAZIONE NELLE GARANZIE
concesse a favore della Banca finanziatrice originaria (c.d. PORTABILITA')

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: +039031634111 – Fax: +039031619594
e-mail: info@brianzaelaghi.bcc.it – pec: 08329.bcc@actaliscertymail.it - Sito internet: www.bccbrianzaelaghi.it
Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n° 4497 e 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
Iscritta al Registro delle imprese della CCIAA di Como - Lecco al n° 00318030137
Iscritta all'Albo Società Cooperative al n° A126459 nella sezione cooperative a mutualità prevalente
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE PER LA PORTABILITA'

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 (portabilità).

La portabilità è un'operazione che permette di ottenere da un **nuovo finanziatore** – a condizione, ovviamente, che questa vi acconsenta – un mutuo al fine di estinguere il finanziamento precedentemente ottenuto dalla **finanziatrice originaria**.

Il mutuatario può ottenere dal nuovo finanziatore condizioni migliorative per quanto riguarda, per esempio, tassi di interesse e durata. L'unico vincolo è che **il mutuatario non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario**.

Il mutuatario non deve sostenere alcuna spesa per il perfezionamento dell'operazione: le spese, ivi incluse quelle notarili e assicurative, sono totalmente a carico della nuova banca.

Per l'estinzione anticipata del vecchio finanziamento, nell'ambito dell'operazione di portabilità, non è dovuta la corresponsione di alcun compenso.

Non è altresì necessario iscrivere una nuova ipoteca in quanto scopo della surrogazione è di permettere l'utilizzo delle garanzie che assistevano il finanziamento originario a servizio del nuovo mutuo.

Non occorre il consenso del finanziatore originario per il perfezionamento dell'operazione. Quest'ultimo potrebbe decidere di non presentarsi all'atto ma non può opporsi all'operazione rifiutando di ricevere il pagamento, essendo anzi obbligata a rilasciare una quietanza.

In estrema sintesi la struttura dell'operazione si articola nel seguente modo:

1. si stipula un **nuovo mutuo** con una nuovo finanziatore;
2. si qualifica espressamente il nuovo mutuo come finalizzato (cosiddetto “mutuo di scopo”) a procurare la provvista per estinguere il finanziamento originario;
3. si utilizza il ricavato del nuovo mutuo per andare ad estinguere il finanziamento originario;
4. all'atto dell'estinzione del vecchio finanziamento il debitore dichiara alla al finanziatore originario che, per effettuare l'estinzione, si utilizza denaro proveniente da un nuovo mutuo;

5. si ottiene dal vecchio finanziatore una **quietanza** di estinzione del primo finanziamento. Nella quietanza si dà atto della dichiarazione del debitore di essersi procurato mediante un nuovo mutuo la disponibilità finanziaria necessaria per estinguere il primo finanziamento;
6. si stipula infine l'**atto di surrogazione**, con il quale il debitore dichiara di sostituire il nuovo finanziatore alla precedente nelle garanzie (specialmente l'ipoteca, ma anche una eventuale fideiussione) che assistevano il finanziamento originario.

L'ABI, con riguardo a tale operazione, ha definito di recente una **procedura di colloquio interbancaria** ispirata a criteri di riduzione di tempi e di costi. Tale procedura consente al cliente di rivolgersi direttamente al nuovo finanziatore che, attraverso sistemi informativi elettronici, acquisisce da quella originaria i dati relativi al mutuo in essere (ad es., ammontare del debito residuo).

Il nuovo finanziatore, per concedere il nuovo finanziamento, può ricorrere al modello del **mutuo fondiario** o a quello del **mutuo ipotecario**.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso. 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 contratto 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.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs 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 il finanziatore, 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 può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, 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.

Il mutuo, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

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

Per saperne di più:

La Guida pratica “Comperare 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; sul sito della Banca: 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 €uro
- * Tasso variabile indicizzato all’euribor act/360 €uro
- * Tasso variabile indicizzato al BCE €uro

Importo totale dovuto dal cliente:

- * Tasso fisso €uro
- * Tasso variabile indicizzato all’euribor act/360 €uro
- * Tasso variabile indicizzato al BCE €uro

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

*al tasso nominale fisso **del** %*

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a %
 il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Mutuo al Sicuro 1.0”) è pari a %

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

a tasso variabile (Euribor act/360 tre 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 Spa è pari a %
 il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Mutuo al Sicuro 1.0”) è pari a %

*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 + punti oggi pari al %*

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

il TAEG con polizza obbligatoria con Bcc Assicurazioni Spa è pari a %
 il TAEG con polizza facoltativa (per esempio polizza assicurativa “Mutuo al Sicuro 1.0”) 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.

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 e le spese per le eventuali coperture assicurative facoltative.

I costi relativi a servizi accessori, obbligatori per ottenere il finanziamento (spese di assicurazione dell'immobile ipotecato riferito ad abitazione ipotizzando l'utilizzo delle polizze offerte dalla Banca) sono già inclusi nel TAEG.

	VOCI	COSTI
TASSI MASSIMI	Importo massimo finanziabile	<ul style="list-style-type: none"> - 80% del valore dell'immobile accertato dal perito per mutui fino a 300 mila euro; - 70% del valore dell'immobile accertato dal perito per mutui da 300 a 500 mila euro; - 60% 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. L'immobile da ipotecare non può essere ubicato in altro Stato membro dell'Unione europea
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale (360 giorni).
	MUTUI A TASSO FISSO	

Tasso di interesse nominale annuo	% + punti = % per mutuo di 25 anni
Indice di riferimento	IRS Lettera riferito alla durata del mutuo, amministrato da <i>Intercontinental 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
MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE	
Indice di riferimento	Tasso BCE amministrato da <i>Banca Centrale Europea</i> , oggi pari a %, 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	+ 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	%
Tasso minimo per i Soci	%
Tasso massimo	minimo non applicabile
Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora	1 punto oltre al tasso in vigore
MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR	
Indice di riferimento	<p>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 (%).</p> <p>Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle informazioni generali.</p> <p>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 del indice di riferimento precedentemente precisato.</p> <p>La modifica del tasso di interesse avrà decorrenza dal 1° giorno successivo alla data di revisione.</p> <p>Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.</p>
Spread	+ 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
Spese per la stipula del contratto	Istruttoria pratica di mutuo	€uro zero
	Perizia tecnica	€uro zero
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	//
	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
	Spese per invio quietanza	
	- cartaceo	€uro 2,50
	- in formato elettronico	gratuite
	Spese per avviso scadenza rata	
	- cartaceo	€uro 2,50
- in formato elettronico	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
Spese per altre comunicazioni	€uro 5,00	
Spese per altre comunicazioni a mezzo raccomandata	€uro 8,00	
Penale sull'importo della rata impagata	2% immediato	
Spese invio lettera sollecito pagamento sulle rate scadute e non onorate	€uro 15,00	
Spese invio telegramma sollecito pagamento sulle rate scadute e non onorate	€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, quando previsto.

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.

<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi:</p> <p>Compagnia: primaria compagnia italiana, compagnia con sede legale in stato comunitario.</p> <p>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.</p> <p>Periodicità del pagamento del premio: pagamento del premio unico anticipato o di un premio annuo.</p> <p>Garanzia Fabbricato: incendio, scoppio, fulmine, esplosione e caduta aereomobili.</p>	<p>Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la Polizza Incendio fabbricati Casa e Famiglia.</p> <p>Polizza contratta da Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi stipulata con BCC Assicurazioni SpA - Via Carlo Esterle,11- 20132 MILANO.</p> <p>Somma assicurata: l'importo del finanziamento erogato col limite per singola operazione di Euro 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>Forma di Garanzia: primo rischio assoluto.</p> <p>Garanzie incluse: incendio – fulmine – esplosione e</p>
---	--

<p>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 sinistro).</p> <p>Forma di Garanzia: 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>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 €uro 363,12 per tutta la durata del mutuo.</p> <p>Il costo può anche essere annuale: in questa ipotesi sarà pari ad €uro 14,52 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>Polizza assicurativa facoltativa</p> <p>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.</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 le seguenti polizze:</p> <p style="text-align: center;">- POLIZZA MUTUO AL SICURO 1.0</p> <p>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</p> <p>Costi: per importo di 100.000,00 €uro con durata di 25 anni: il costo totale della polizza a scadenza è pari a €uro</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p style="text-align: center;">- POLIZZA LE RATE PROTETTE</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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
Rinegoziazione mutuo	€uro 0,00
Sospensione pagamento rate	non applicabile
Assicurazione	Si vedano le indicazioni presenti nel box Servizi accessori
Spese per richiesta copia documentazione:	Per i costi si rinvia allo specifico Foglio Informativo "Servizi allo sportello per rilascio copia documentazione, dichiarazioni, certificazioni"
Rinnovazione ipoteca in scadenza del ventennio	€uro 300,00
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie - per atti in sede - per atti fuori sede <i>(fatta salva l'esenzione per finanziamenti previsti dall'art. 40 bis del Testo Unico Bancario)</i>	€uro 100,00 €uro 200,00
Accollo / frazionamento e ripartizione mutuo: per ogni quota frazionata ed accollata	€uro 100,00
Commissione massima per estinzione anticipata calcolata sul debito residuo	2%
Commissione per rilascio certificazione interessi passivi e gestione del debito	€uro 20,00

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** l'importo concesso viene erogato contestualmente alla stipula dell'atto notarile

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 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 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, 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 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 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

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'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.
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.
Indice di riferimento	Indice 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.
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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice 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 (TEGM)	<p>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.</p> <p>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.</p>