

**TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI**

Titolo VI (artt. 115-128) Testo Unico Bancario

**FOGLI INFORMATIVI****INFORMAZIONI SULLA BANCA****BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA Società Cooperativa**

Via Cusani, 6 - 20841 - Carate Brianza (MB)

Tel. : 0362 9401 - Fax: 0362 903634

Sito web: [www.bcccarate.it](http://www.bcccarate.it) - Email: [info@caratebrianza.bcc.it](mailto:info@caratebrianza.bcc.it) - PEC: 08440.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Monza e Brianza n. 01309550158

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.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 217, Cod. ABI: 08440-0

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A172639

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

**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 a un massimo di 30 anni.

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

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

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**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, 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, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione 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.

**Finanziamento a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

**Finanziamento a due tipi di tasso**

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Nei finanziamenti 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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca [www.bcccarate.it](http://www.bcccarate.it).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**Importo totale del credito: euro 100.000,00**  
**Costo totale del credito: euro 65.136,80**  
**Importo totale dovuto dal cliente: euro 165.136,80**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,080 %**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo:

Importo erogato euro 100.000,00 (per acquisto abitazione principale), durata 20 anni, valore di perizia immobile euro 200.000,00, includendo:

- ipotesi tasso di interesse stabile 5,50% (parametro variabile Euribor 6 mesi base 360 arrotondato per eccesso allo 0,125 più vicino – media mensile rilevata l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di applicazione, pari a maggio 2021 a - 0,500%, oltre ad uno spread del 5,50%)\* per tutta la durata del mutuo
- spese di istruttoria: 2,00% importo erogato
- imposta sostitutiva: 0,25% importo erogato
- spese di incasso rata: euro 3,50
- spese di perizia: euro 550 (importo esemplificativo)
- spesa assicurazione incendio scoppio premio unico: euro 34,00 l'anno (nell'ipotesi di adesione alla sottoscrizione di una polizza assicurativa con compagnia intermediata dalla banca)
- spese di comunicazione: euro 1,50

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Calcolato includendo anche la polizza assicurativa facoltativa: 6,101%**

A quanto indicato nell'esempio sopra è stato aggiunto l'importo del premio annuo della polizza assicurativa Vittoria Tutela Futuro – Mutui e Finanziamenti (Temporanea caso morte a capitale decrescente ed a premio annuo costante limitato), ipotizzando:

- età assicurativa: 35 anni
- durata contratto: 20 anni
- individuo non fumatore
- capitale assicurato: euro 100.000,00
- premio annuo euro 154,00

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

**Calcolato includendo anche la polizza assicurativa facoltativa: 6,125%**

A quanto indicato nell'esempio sopra è stato aggiunto l'importo del premio annuo della polizza assicurativa BCC Assicurazioni – Formula Mutuo al Sicuro 1.0 (polizza CPI), ipotizzando:

- età assicurativa: 35 anni
- durata contratto: 20 anni
- inclusione garanzia perdita di impiego (per lavoratori dipendenti)
- capitale assicurato: euro 100.000,00
- premio annuo euro 332,13 (ipotesi premio unico)

		<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
		Importo massimo finanziabile	non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata	Massimo 20 anni (Massimo 15 anni per finanziamenti a tasso fisso)
		Garanzie accettate	Ipoteca di 1 <sup>a</sup> grado Perizia tecnica estimativa dell'immobile offerto in garanzia da parte di un perito indipendente
		Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni). Se il tasso è indicizzato, gli interessi possono essere calcolati osservando il criterio dell'anno commerciale (360 giorni)
<b>TASSI</b>	<b>TASSO FISSO</b>	Tasso di interesse nominale annuo	6,25% massimo
		Indice di riferimento	<b>IRS</b> (Interest Swap Rate, amministrato da "ICE Benchmark Administrator – Intercontinental Exchange") di periodo rilevato il primo giorno lavorativo del mese precedente arrotondato per eccesso allo 0,05% superiore. 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.
	<b>TASSO VARIABILE</b>	Indice di riferimento	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Euribor 6 mesi:</b> il parametro Euribor 360 (Euro Interbank Offered Rate, amministrato da "EMMI – European Money Markets Institute") è il risultato della domanda e dell'offerta che tutti i giorni si incontrano sul mercato interbancario dei tassi. Esso cambia pertanto continuamente e viene pubblicato giornalmente sui principali quotidiani. L'esempio /gli esempi per la costruzione del/i taeg in questo foglio, utilizzano il parametro Euribor 6 mesi base 360 (arrotondato per eccesso allo 0,125 più vicino) rilevato, per i finanziamenti con periodicità rate mensili, come media del mese solare precedente a quello di applicazione. Per talune tipologie di mutuo la frequenza rate può essere diversa dal mensile, in tal caso :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- quando la periodicità rate è trimestrale, il parametro viene rilevato come media del mese solare precedente il trimestre di applicazione;</li> <li>- quando la periodicità rate è semestrale, il parametro viene rilevato come media del mese solare precedente il semestre di applicazione</li> </ul> </li> <li><b>"Tasso BCE"</b> (amministrato dalla Banca Centrale Europea) cambia invece esclusivamente in base alle decisioni della Banca Centrale Europea ed è pubblicato sul sito internet della BCE e sui principali quotidiani</li> </ul> Il tasso di interesse varia con decorrenza mensile, trimestrale o semestrale sulla base dell'andamento dell'indice di riferimento. Ciò significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
		Spread	- Per acquisto, costruzione, ampliamento, ristrutturazione immobili adibiti ad abitazione residenza del richiedente: (max) Euribor + 5,50 % - Altre destinazioni: (max) Euribor + 6,50% - Per acquisto, costruzione, ampliamento, ristrutturazione immobili adibiti ad abitazione residenza del richiedente tasso rifinanziamento principale B.C.E più uno spread che porta il tasso finito ad un massimo pari ad Euribor + 5,50%
		* Tasso minimo	Il tasso di interesse applicato all'operazione non potrà essere comunque inferiore al tasso inizialmente applicato e comunque, in caso di parametro di riferimento negativo, allo spread contrattualmente previsto.
	<b>TASSO MISTO</b>	Tasso di interesse nominale annuo	a) primo anno tasso fisso (indice di riferimento IRS): (Max) 6,25% dal secondo anno in avanti indicizzato con durata massima

			oppure dal secondo anno in avanti indicizzato con durata massima                      Euribor 6 mesi +5,50% <span style="float: right;">20 anni</span>
			b) primo e secondo anno tasso fisso (indice di riferimento IRS): (Max) 6,25% dal terzo anno in avanti indicizzato con durata massima                      Euribor 6 mesi + 5,00% <span style="float: right;">10 anni</span> oppure dal terzo anno in avanti indicizzato con durata massima                      Euribor 6 mesi + 5,50% <span style="float: right;">20 anni</span>
			c) primo, secondo e terzo anno tasso fisso (indice di riferimento IRS): (Max) 6,25% dal quarto anno in avanti indicizzato con durata massima                      Euribor 6 mesi + 5,00% <span style="float: right;">10 anni</span> oppure dal quarto anno in avanti indicizzato con durata massima                      Euribor 6 mesi + 5,50% <span style="float: right;">20 anni</span>
		Tasso minimo	Nel periodo in cui il tasso applicato è collegato ad un parametro di riferimento: Il tasso di interesse applicato all'operazione non potrà essere comunque inferiore al tasso inizialmente applicato e comunque, in caso di parametro di riferimento negativo, allo spread contrattualmente previsto.
	2 TIPI DI TASSO	Tasso di interesse nominale annuo	Al momento della contrattazione del cliente verranno definite le caratteristiche del mutuo, (minimo 5 anni - max 20 anni) e il tasso, che per i primi 2 anni sarà fisso, mentre per la durata residua del mutuo, verrà data la facoltà di scegliere ogni 2 anni il tasso tra:  1) indicizzato media Euribor 6 mesi + 5,50%, rilevato il penultimo mese solare precedente il biennio di applicazione e rideterminato mensilmente con decorrenza il primo giorno di ogni mese arrotondato per eccesso allo 0,125;  2) fisso, corrispondente all'IRS lettera 2 anni (calcolato il primo giorno lavorativo del mese solare precedente la scadenza del biennio) +5,50%;  3) Per acquisto, costruzione, ampliamento, ristrutturazione immobili adibiti ad abitazione residenza del richiedente tasso rifinanziamento principale B.C.E più uno spread che porta il tasso finito ad un massimo pari ad Euribor + 5,50%  La parte mutuataria dovrà comunicare alla Banca, a mezzo lettera raccomandata ricevuta dalla banca, entro 15 giorni precedente la scadenza del biennio, la scelta sul tipo di tasso da utilizzare per il biennio successivo. Nel caso in cui tale comunicazione non dovesse pervenire alla Banca, nei termini stabiliti, resta convenuto che il mutuo stesso proseguirà a tasso variabile per i successivi due anni.
		Tasso minimo	Nel periodo in cui il tasso applicato è collegato ad un parametro di riferimento: Il tasso di interesse applicato all'operazione non potrà essere comunque inferiore al tasso inizialmente applicato e comunque, in caso di parametro di riferimento negativo, allo spread contrattualmente previsto.
		Tasso di interesse nominale annuo	Il piano di rimborso prevede rate mensili di importo fisso prestabilito, costituite da una quota interessi al tasso variabile oltre ad una quota capitale. In funzione dell'andamento del parametro di indicizzazione varierà la composizione delle rate tra quota capitale e quota interessi. Sarà possibile scegliere che il finanziamento:  - in caso di variazione sfavorevole dei tassi (incremento) aumenti il numero delle rate (sino ad un max di 30 anni di durata, in tal caso l'ultima rata potrà essere di importo maggiore), in caso di variazione favorevole, salvo i minimi previsti, diminuisca il numero delle rate; - in caso di variazione sfavorevole dei tassi (incremento) modifichi la

	<b>RATA FISSA – MAXI RATA FINALE</b>		rata finale in aumento (maxi rata) lasciando inalterato il numero di rate, in caso di variazione favorevole, salvo i minimi previsto, diminuisca il numero delle rate.
		Tasso minimo	Il tasso di interesse applicato all'operazione non potrà essere comunque inferiore al tasso inizialmente applicato e comunque, in caso di parametro di riferimento negativo, allo spread contrattualmente previsto.
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	Max 2,00% importo finanziato – Importo minimo Eur 260,00
		Perizia tecnica	Come da parcella perito
		Imposta sostitutiva	Per 1 <sup>a</sup> casa 0,250% Per 2 <sup>a</sup> casa 2,000 %
		Tassa ipotecaria	Secondo la disciplina fiscale vigente
		Altro	Penale per estinzione anticipata 3,00% (zero se abitazione principale)
		<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Spese incasso rata
	Spese per comunicazioni periodiche		In forma cartacea: Euro 1,50 in formato elettronico: Euro 0,00
	Periodicità invio		Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
	Variazione/restrizioni e ipoteca		Minimo Euro 103,00 Massimo Euro 516,00
	Accollo mutuo		Minimo Euro 258,00 Massimo Euro 5.164,00
	Compenso per estinzione anticipata	Penale per estinzione anticipata 3,00% (zero se abitazione principale)	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	A Rate posticipate comprensive del capitale e dei relativi interessi	
	Tipologia di rata	In funzione del tipo di ammortamento concordato	
	Periodicità delle rate	Mensile / trimestrale / semestrale	

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

**ULTIME RILEVAZIONI INDICE DI RIFERIMENTO**
**MUTUI A TASSO VARIABILE (Fonte Il Sole 24 Ore)**

**Euribor 6 mesi** (Euro Interbank Offered Rate, amministrato da "EMMI – European Money Markets Institute"): il parametro Euribor 360 è il risultato della domanda e dell'offerta che tutti i giorni si incontrano sul mercato interbancario dei tassi. Esso cambia pertanto continuamente e viene pubblicato giornalmente sui principali quotidiani. L'esempio /gli esempi per la costruzione del/i taeg in questo foglio, utilizzano il parametro Euribor 6 mesi base 360 (arrotondato per eccesso allo 0,125 più vicino) rilevato, per i finanziamenti con periodicità rate mensili, come media del mese solare precedente a quello di applicazione. Per talune tipologie di mutuo la frequenza rate può essere diversa dal mensile, in tal caso :

- quando la periodicità rate è trimestrale, il parametro viene rilevato come media del mese solare precedente il trimestre di applicazione
- quando la periodicità rate è semestrale, il parametro viene rilevato come media del mese solare precedente il semestre di applicazione

Data applicazione	Valore %
12/2020	-0,517
01/2021	-0,528
02/2021	-0,522
03/2021	-0,513
04/2021	-0,515
05/2021	-0,514

**"Tasso BCE"** (amministrato dalla Banca Centrale Europea) cambia invece esclusivamente in base alle decisioni della Banca Centrale Europea ed è pubblicato sul sito internet della BCE e sui principali quotidiani

Rilevazione del 16/03/2016: 0,00%

**MUTUI A TASSO FISSO**

**Irs** (Interest Swap Rate, amministrato da "ICE Benchmark Administrator – Intercontinental Exchange") di periodo, rilevato il primo giorno lavorativo del mese precedente, arrotondato per eccesso allo 0,05% superiore

Data applicazione	Valore % IRS 15 anni
1° giugno 2021	0,400

**IPOSTESI CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,50%	10	€ 1.036,40	€ 1.135,49	€ 942,71
4,50%	15	€ 765,05	€ 871,18	€ 666,82
4,50%	20	€ 632,73	€ 745,69	€ 529,95

In considerazione della presenza del tasso floor, l'effetto della diminuzione del tasso è comunque limitato in misura corrispondente.

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.bcccarate.it](http://www.bcccarate.it)).

**SERVIZI ACCESSORI**

- Spese per rilascio dichiarazioni	max Eur	51,65
- Rimborso spese sostenute dal personale della banca per stipula atti notarili fuori sede	minimo Eur max Eur	100,00 500,00

**Polizza assicurativa obbligatoria**

Foglio Informativo N.: 020105

Vittoria Assicurazioni Mutui

Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca.

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet di Vittoria Assicurazioni. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca.

Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultima.

**Polizza assicurativa facoltativa**

- Vittoria Tutela Futuro – Mutui e Finanziamenti
- BCC Assicurazioni – Formula Mutuo al Sicuro 1.0

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili sul sito di Vittoria Assicurazioni ([www.vittoriaassicurazioni.com](http://www.vittoriaassicurazioni.com)) o di BCC Assicurazioni ([www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com))

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

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

<b>Tasso di mora</b>	Tasso convenuto + 1,9 p.p.
<b>Adempimenti notarili</b>	Come da parcella notaio
<b>Assicurazione immobile</b>	Si vedano le indicazioni presenti nella sezione Servizi Accessori
<b>Imposta di registro</b>	Secondo la disciplina fiscale vigente*
<b>Tasse ipotecarie</b>	Secondo la disciplina fiscale vigente*
<b>Perizia tecnica</b>	Secondo la tariffa del perito prescelto
<b>Imposta di bollo sul contratto</b>	Secondo la disciplina fiscale vigente*

\* in alternativa ad imposta sostitutiva

Recupero costo orario operatore per ricerca documenti (più eventuali spese vive richieste da corrispondenti):

Per i costi di dettaglio si rinvia al Foglio Informativo Servizio di rilascio copia documentazione, dichiarazione, certificazioni.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

- Durata dell'istruttoria: entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa
- Disponibilità dell'importo : appena dopo la stipula del contratto e la raccolta delle eventuali garanzie previste

**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO**

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

Documentazione anagrafica	Fotocopia documento d'identità e codice fiscale; certificato di residenza; visura protesti
Documentazione reddituale	Modello CUD; Modello Unico; Foglio retribuzione; Certificato di pensione
Documentazione legale	Fotocopia del preliminare di acquisto (o minuta dell'atto di compravendita); copia delle planimetrie allegata alla scheda di denuncia al N.C.E.U. (Schede Catastali); copia degli atti di provenienza dell'immobile offerto in garanzia e nota di trascrizione; perizia o certificazione di congruità valore; atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca ancora sottoscritta. Se il finanziamento viene accordato per costruzione o ristrutturazione dovranno essere acquisiti anche: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fotocopia della concessione edilizia</li><li>• Preventivo di spesa dei lavori da effettuare per la costruzione o ristrutturazione</li></ul>

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

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

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 3% capitale residuo.

**Portabilità del mutuo**

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

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

15 giorni

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA Società Cooperativa - Via Cusani 6 - 20841 - Carate Brianza (MB), mail [ufficioreclami@caratebrianza.bcc.it](mailto:ufficioreclami@caratebrianza.bcc.it) e PEC [08440.bcc@actaliscertymail.it](mailto:08440.bcc@actaliscertymail.it)), che risponde, di norma, 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 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](http://www.conciliatorebancario.it).

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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 BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

### 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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

### LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, 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 all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
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 agli indici di riferimento.
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>