

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 - Email: 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 MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601). Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

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.

Il presente foglio informativo riguarda esclusivamente mutui non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca www.bcccarate.it.

I TIPI DI MUTUI E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

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

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

Mutuo a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione 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.

Mutuo a tasso misto

Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori

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.

Mutuo a due tipi di tasso

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

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo. Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

- riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00, della durata di 20 anni, al **tasso variabile** inizialmente del 5,50%*: **TAEG 6,319%**;
- riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00, della durata di 15 anni, al **tasso fisso** del 6,00%: **TAEG 7,025%**;
- riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00, della durata di 20 anni, a **tasso misto**: fisso del 6,00% per il primo anno e tasso di interesse variabile per tutta la durata residua del mutuo pari al 5,50%*: **TAEG 6,86% per il primo anno, 6,319% per gli anni successivi**

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

- valore di perizia immobile: euro 200.000,00
- spese di istruttoria: 2,00% importo erogato
- imposta sostitutiva: 2,00% 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**

- riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00, della durata di 20 anni, al **tasso variabile** inizialmente del 5,50%*: **TAEG 6,340%**;
- riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00, della durata di 15 anni, al **tasso fisso** del 6,00%: **TAEG 7,053%**;
- riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00, della durata di 20 anni, a **tasso misto**: fisso del 6,00% per il primo anno e tasso di interesse variabile per tutta la durata residua del mutuo pari al 5,50%*: **TAEG 6,882% per il primo anno, 6,340% per gli anni successivi**

A quanto indicato nell'esempio di cui 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

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

* ipotesi tasso di interesse stabile 5,50% (parametro variabile Eur 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

Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata	Massimo 20 anni
		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)
TASSI	TASSO FISSO	Tasso di interesse nominale annuo	6,25% massimo
		Indice di riferimento	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. 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.
		Tasso di mora	Tasso convenuto + 1,9 p.p.
	TASSO VARIABILE	Parametro di indicizzazione	<ul style="list-style-type: none"> Parametro Euribor 6 mesi: il parametro Euribor (Euro Interbank Offered Rate, amministrato da "EMMI – European Money Markets Institute") 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 Parametro "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
		Spread	(max) 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.
		Tasso di mora	Tasso convenuto + 1,9 p.p.
	TASSO MISTO	Tasso di interesse nominale annuo	a) primo anno tasso fisso IRS (Interest Swap Rate, amministrato da "ICE Benchmark Administrator – Intercontinental Exchange") (Max) 6,25% dal secondo anno in avanti indicizzato con durata massima 10 anni Euribor 6 mesi + 5,00% oppure dal secondo anno in avanti indicizzato con durata massima 20 anni Euribor 6 mesi + 5,50%
			b) primo e secondo anno tasso fisso (Max) 6,25% dal terzo anno in avanti indicizzato con durata massima 10 anni Euribor 6 mesi + 5,00% oppure dal terzo anno in avanti indicizzato Euribor 6 mesi + 5,50%

Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori

			con durata massima 20 anni c) primo, secondo e terzo anno tasso fisso (Max) 6,25% dal quarto anno in avanti indicizzato Euribor 6 mesi + 5,00% con durata massima 10 anni oppure dal quarto anno in avanti indicizzato Euribor 6 mesi + 5,50% con durata massima 20 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 mora	Tasso convenuto + 1,9 p.p.		
	TASSO MISTO GESTIBILE	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 + (max) 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) 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 mora	Tasso convenuto + 1,9 p.p.	
		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 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.	

Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori

			Tasso di mora	Tasso convenuto + 1,9 p.p.
SPESE MASSIME	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Max 2,00% importo finanziato – Importo minimo Eur 260,00	
		Perizia tecnica	Come da parcella perito	
	Spese per la gestione del rapporto	Spese incasso rata	rata mensile max Eur 5,00 rata trimestrale max Eur 10,00 rata semestrale max Eur 15,00	
		Spese per comunicazioni periodiche	In forma cartacea: Euro 1,50 in formato elettronico: Euro 0,00	
		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%	
PIANO DI AMMORTAMENTO		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	

Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori
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

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula. Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

IPOTESI 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 ipotecario, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bccarate.it).

SERVIZI ACCESSORI

Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori

- 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

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 (www.vittoriaassicurazioni.com). 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

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).

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

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

Adempimenti notarili	Come da parcella notaio
Assicurazione immobile	Si vedano le indicazioni presenti nella sezione Servizi Accessori
Imposta sostitutiva (per i finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione)	2,00% della somma erogata (per 1 ^a casa 0,25%)
Imposta di registro (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)	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Tassa ipotecaria (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)	Secondo la disciplina 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)	Euro 16,00
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	0,01% (1 per 10.000) dell'importo della cambiale (per finanziamenti per i quali è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)

Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori

	1,1 % (11 per mille) dell'importo della cambiale (per finanziamenti di durata pari o inferiore a 18 mesi o di durata superiore per i quali non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva)
--	---

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

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 pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 3% del debito residuo.

Il compenso non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

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

Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

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

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

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 e PEC 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, 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

Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori

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.

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.

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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse 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)	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

**Mutui Ipotecari e Fondiari
Non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai
consumatori**

	<p>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>
--	---