

**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**

Sede Legale: 20841 Carate Brianza (MB) - Via Cusani, 6

Tel. 0362 9401 - Fax 0362 903634

Cod. Fiscale 01309550158 - Partita IVA 00708550967

email info@caratebrianza.bcc.it - sito internet www.bcccarate.it

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 217 - Codice ABI: 08440-0

Iscritta all'albo delle Cooperative al n. A172639

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti

Iscritta al Registro delle Imprese di Monza e Brianza n. 01309550158

Capitale Sociale al 31/12/2011 - € 3.051.665,80

Riserva Legale al 31/12/2011 - € 211.338.867,83

**CHE COS'È IL MUTUO**

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il mutuo 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 MUTUO E I LORO RISCHI****Mutuo a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno della scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso e del tasso variabile.

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

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 MUTUO****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)****6,356%**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

I costi riportati nella tabella sono orientativi e si riferiscono a xxx profili di operatività, meramente indicativi – stabiliti dalla Banca d'Italia - di conti correnti privi di fido. Per saperne di più: [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	non superiore al...80% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata	Massimo 20 anni
TASSI		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: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) indicizzato media Euribor 6 mesi + 4,50%, 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;</li> <li>2) fisso, corrispondente all'IRS lettera 2 anni (calcolato il primo giorno lavorativo del mese solare precedente la scadenza del biennio) 3,000%</li> <li>3) <b>-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 + 4,50%</b></li> </ol> 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.
		Parametro di indicizzazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Euribor: Euribor media 6 mesi (base 360) arrotondato per eccesso allo 0,125 più vicino La variazione tassi è mensile per rata mensile e trimestrale per rata trimestrale. La media del mese precedente l'inizio del mese di applicazione (per rata mensile) e l'inizio del trimestre (per rata trimestrale), costituisce il tasso applicato per il mese (rata mensile) e trimestrale (rata trimestrale) successivi.</li> <li>• <b>Per acquisto, costruzione, ampliamento, ristrutturazione immobili adibiti ad abitazione residenza del richiedente tasso rifinanziamento principale B.C.E più uno spread</b></li> </ul>
		Spread	Per acquisto, costruzione, ampliamento, ristrutturazione immobili adibiti ad abitazione residenza del richiedente(max) Euribor*+ 4,50 % -Altre destinazioni - industriale, commerciale, ecc-(max) Euribor* + 5,50% <b>-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 + 4,50%</b>
		Tasso di mora	Tasso convenuto + 2 pp
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,00% importo finanziato – importo minimo Euro 260,00
		Perizia tecnica	nd
		Altro	Penale per estinzione anticipata 3,00%**
	Spese per	Gestione pratica	nd

\*\* è nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n° 122, per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante.

<b>la gestione del rapporto</b>	Comunicazione quietanza	rata mensile max Eur 5,00 rata trimestrale max Eur 10,00 rata semestrale max Eur 15,00
	Produzione ed invio comunicazioni	Euro 1,50
	Variazione/restrizioni e ipoteca	Minimo Euro 103,00 Massimo Euro 516,00
	Accollo mutuo	Minimo Euro 258,00 Massimo Euro 5.164,00
	Sospensione pagamento rate	nd
	Altro	nd
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	Mensile / trimestrale / semestrale

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore
01/10/2009	1,50
01/01/2010	1,00
01/07/2010	1,125
01/01/2011	1,375
01/04/2011	1,500
01/07/2011	1,750
01/10/2011	1,750

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

**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 (*)
3,50%	10	€ 988,95	€ 1.085,31	€ 897,93
3,50%	15	€ 714,95	€ 817,18	€ 620,77
3,50%	20	€ 580,04	€ 688,01	€ 482,58

(\*) 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

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
<b>Perizia tecnica</b>	Come da parcella del perito
<b>Istruttoria</b>	nd
<b>Adempimenti notarili</b>	Come da parcella notaio
<b>Assicurazione immobile</b>	Polizza rischio incendio con vincolo a favore della banca
<b>Altro</b>	nd

- |                                  |  |                               |
|----------------------------------|--|-------------------------------|
| - Imposta sostitutiva:           | - Per 1 <sup>a</sup> casa<br>- Per 2 <sup>a</sup> casa<br>- Per altre destinazioni | 0,250 %<br>2,000 %<br>0,250 % |
| - Imposte per iscrizione ipoteca |  |                               |

### TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria
- Disponibilità dell'importo : immediata

## 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

La banca osserva, nei rapporti con la parte mutuataria, le disposizioni di legge ed amministrative relative alla trasparenza dei rapporti contrattuali.

Nel caso in cui sorga una controversia tra la parte mutuataria e la banca, relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, la parte mutuataria – in alternativa al procedimento davanti all'autorità giudiziaria – ha la possibilità di utilizzare uno degli strumenti di risoluzione delle controversie di seguito descritti:

a) presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata a/r o per via telematica all'indirizzo dell'Ufficio Reclami pubblicizzato nei fogli informativi a disposizione della clientela. La banca risponde entro 30 giorni. Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta, può rivolgersi all'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;

b) attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (Organismo di mediazione 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 impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui il Mutuatario non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Rimane altresì impregiudicato il diritto della parte mutuataria di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Qualora, invece, la parte mutuataria intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, la parte mutuataria medesima – se non si è già avvalsa della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla

conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

**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% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
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 prestatato) e il capitale prestatato.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui con garanzia ipotecaria, aumentarlo di un quarto, aggiungere quattro punti percentuali, verificare che la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non sia superiore a otto punti percentuali (se la differenza è superiore bisogna ridurre il tasso in misura tale che la differenza con il TEGM non superi gli otto punti) e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.