Foglio Informativo N.: 020108

Operazioni di prestito e finanziamento a tasso ordinario

Mutui Fondiari - Tasso Variabile riservato ai soci della Banca e ai figli dei soci

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

E' un finanziamento destinato all'acquisto e/o ristrutturazione della prima casa a nome del socio (persona fisica) della Banca o dei propri figli.
L'ubicazione dell'immobile, condizione indispensabile per l'erogazione del mutuo, dovrà essere nel territorio di competenza della Banca.

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 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.
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.

Per saperne di più:
La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca www.bcccarate.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

5,740 %

Calcolato con esempio di importo erogato euro 100.000,00 (per acquisto abitazione principale), durata 20 anni, valore di perizia immobile euro 100.000,00, includendo:

- 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 marzo 2024 a +4,00% - oltre ad uno spread del 1,50%)* per tutta la durata del mutuo
- imposta sostitutiva: 0,25% importo erogato
- spese di incasso rata: euro 3,50
- spese di comunicazione: euro 1,50

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **il TAEG ha valore meramente indicativo**.
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 i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per ottenere il finanziamento o per ottenerlo a determinate condizioni, nonché le spese notarili.

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore di acquisto esposto in atto con importo massimo erogabile di Euro 250.000,00
		Durata	Massimo 20 anni
TASSI		Parametro di indicizzazione	• **Euribor** (Euro Interbank Offered Rate, amministrato da "EMMI – European Money Markets Institute"): Euribor 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. • **Tasso B.C.E**amministrato dalla Banca Centrale Europea (Per acquisto, costruzione, ampliamento, ristrutturazione immobili adibiti ad abitazione residenza del richiedente)
		Spread	- Per acquisto, costruzione, ampliamento, ristrutturazione immobili adibiti ad abitazione residenza del richiedente(max): Euribor + 1,50 pp - 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 + 1,50 pp
		Tasso di interesse di preammortamento	nd
		* 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 pp
	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	GRATIS
		Perizia tecnica	GRATIS
		Altro	Penale per estinzione anticipata (zero se abitazione principale) 3,00%

	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	nd
		Spese invio quietanza	• 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 Online: Euro 0,00
		Variazione/restrizione 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
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

ULTIME RILEVAZIONI INDICE DI RIFERIMENTO

MUTUI A TASSO VARIABILE (Fonte Il Sole 24 Ore)

Euribor 6 mesi/3 mesi/1 mese (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/3 mesi/1 mese 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

Media mese	Euribor 1 mese base 360	Euribor 3 mesi base 360	Euribor 6 mesi base 360
12/2023	3,858	3,942	3,945
01/2024	3,868	3,925	3,895
02/2024	3,869	3,920	3,893
03/2024	3,855	3,927	3,900

"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 20/09/2023: 4,50%

MUTUI A TASSO FISSO

Irs (Interest Swap Rate, amministrato da "ICE Benchmark Administrator – Intercontinental Exchange") di periodo, rilvato settimanalmente, arrrotondato per eccesso allo 0,05% superiore

Decorrenza applicazione	IRS 10 anni	IRS 15 anni	IRS 20 anni	IRS 25 anni	IRS 30 anni
02/04/24	2,690	2,720	2,660	2,550	2,450

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 (*)
4,50%	10	€ 1.040,11	€ 1.139,33	€ 946,32
4,50%	15	€ 768,71	€ 874,94	€ 670,40
4,50%	20	€ 636,36	€ 749,41	€ 533,51
4,50%	25	€ 559,55	€ 679,05	€ 452,22
4,50%	30	€ 510,40	€ 635,92	€ 398,73

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).

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	100,00
	max Eur	500,00

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa per l'intera durata del finanziamento, avente i seguenti requisiti minimi: copertura contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine, per un importo almeno pari al valore di ricostruzione dell'immobile assicurato.

Il cliente può sottoscrivere una polizza presso qualsiasi Compagnia assicurativa, in tal caso vincolandola a favore della Banca, o, in alternativa, può richiedere espressamente alla Banca la polizza assicurativa indicata nel presente Foglio Informativo: Vittoria Assicurazioni Mutui.
Per maggiori informazioni relative a tale polizza distribuita dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet di Vittoria Assicurazioni www.vittoriaassicurazioni.com. In tale ipotesi, la Banca non sarà beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

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) o di BCC Assicurazioni (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

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	GRATIS
Istruttoria	GRATIS
Adempimenti notarili	Come da parcella notaio
Assicurazione immobile	GRATIS
Assicurazione vita	GRATIS

- Imposta sostitutiva:	- Per 1^ casa	0,250 %
	- Per 2^ casa	2,000 %
	- Per altre destinazioni	0,250 %

o in alternativa, per finanziamenti di durata oltre 18 mesi: le imposte di registro, di bollo, le imposte ipotecarie e catastali e le tasse di concessione governativa ove previste

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 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 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 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.

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. 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.
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 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. 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.