

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Sede legale in Piazza Maggiore n°36 - cap 20065 Inzago (MI)

Tel.: 02/95316201. – Fax: 02/95316359

Indirizzo e-mail : bccinzago@inzago.bcc.it Sito internet: www.bccinzago.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Milano n 01123420158

Capitale sociale euro 34.210.220 Riserve euro 59.412.328 al 31 dicembre 2010

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 3819.0.0 - cod. ABI 08592

Iscritta all'Albo delle società cooperative n.A160954

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia.

Aderente al Fondo di Garanzia Istituzionale del Credito Cooperativo.

Aderente al Fondo di Garanzia Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

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 o variabile. 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.

I TIPI DI MUTUO 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.

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

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

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.

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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,000 della durata di 20 anni con rata mensile, al tasso nominale misto, a tasso nominale fisso del 8,000% per i primi 5 anni e a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor per i successivi, spese di istruttoria iniziale di Euro 300,00, spese per perizia tecnica euro 180,00, spesa per intervento funzionario fuori sede euro 200,00, spesa per singola rata di Euro 2,50 e spese annuali invio trasparenza euro 1,00:

8,479

riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di 20 anni, con rata mensile, a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor inizialmente del 6,600%, spese di istruttoria iniziale di Euro 300,00, spese per perizia tecnica euro 180,00, spesa per intervento funzionario fuori sede euro 200,00, spesa per singola rata di Euro 2,50 e spese annuali invio trasparenza euro 1,00:

6,977%

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile o un tasso misto, **il TAEG ha valore puramente esemplificativo**, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, ad esempio le spese notarili, gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva (che è già inclusa nel TAEG) e le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad es. fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione).
	Durata massima	Tasso variabile (indicizzato tasso Euribor): 30 anni Tasso misto: 30 anni (con un periodo a tasso fisso iniziale massimo di 5 anni)
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni).
TASSI MASSIMI	MUTUI A TASSO MISTO	
	Tasso di interesse nominale annuo fisso (per il periodo iniziale)	8,000%

	Tasso di interesse nominale annuo variabile (per il periodo successivo)	Euribor 3 mesi lettera, rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del trimestre antecedente con arrotondamento ai 5 centesimi superiori, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", + 5,00 punti. Al termine del periodo a tasso fisso, il tasso di interesse varia con periodicità trimestrale o semestrale, sulla base del predetto parametro di indicizzazione (Euribor 3 mesi lettera, con arrotondamento ai 5 centesimi superiori)	
	Oneri connessi all'esercizio dell'opzione	Non prevista. Il passaggio dal tasso fisso a quello variabile è prestabilito all'atto della stipula del mutuo.	
	Tasso di interesse di preammortamento	Come "Tasso di interesse nominale annuo"	
	Tasso di mora	"Tasso di interesse nominale annuo" aumentato di 2,00 punti	
MUTUI A TASSO VARIABILE			
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi lettera, rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del trimestre antecedente con arrotondamento ai 5 centesimi superiori, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" Alla data del 01/01/2012 il valore del tasso Euribor 3 mesi lettera arrotondato ai 5 centesimi superiori era pari a 1,450%	
	Spread	5,00 punti con adeguamento al tasso massimo o minimo ove contrattualmente previsto	
	Tasso minimo Tasso massimo	Ove contrattualmente previsto Ove contrattualmente previsto	
	Tasso di interesse di preammortamento	Come Tasso di interesse annuo indicizzato	
	Tasso di mora	Tasso di interesse annuo indicizzato aumentato di 2,00 punti	
SPESE MASSIME	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Pari al 5 ‰ con un minimo di euro 250,00 ed un massimo di euro 5.000,00
		Perizia tecnica (se eseguita a cura della banca)	minimo 180,00 euro massimo 5.000 euro
		Intervento funzionario fuori sede	Euro 200,00 in zone competenza banca Euro 500,00 fuori zone competenza banca oltre al rimborso delle spese sostenute
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 0,00

	Incasso rata • con addebito automatico in conto corrente • con pagamento per cassa	Euro 4,00 rata mensile, Euro 12,00 rata trimestrale, Euro 24,00 rata semestrale Euro 4,00 rata mensile, Euro 12,00 rata trimestrale, Euro 24,00 rata semestrale
	Invio comunicazioni → in forma cartacea → on line	Euro 2,00 gratuite
	Variazione/restrizione/svincolo di ipoteca	Euro 150,00
	Spese aggiuntive per cancellazione ipoteca con intervento funzionario fuori sede	Euro 200,00 in zone competenza banca Euro 500,00 fuori zone competenza banca oltre al rimborso delle spese sostenute
	Accollo mutuo	Euro 200,00
	Frazionamento mutuo	Euro 200,00
	Avviso scadenza rate	Euro 0,00
	Sospensione pagamento rate	Euro 0,00
	Spese di ristrutturazione mutuo	Euro 500,00
	Spese di rinegoziazione tasso/modifica rateazione	Euro 100,00
	Rilascio certificazione interessi passivi	Euro 50,00
	Commissione per estinzione anticipata o rimborso parziale del debito residuo	Pari all'1% del debito residuo con un minimo di Euro 30,00 ¹
	Conteggi per estinzione anticipata	Euro 50,00 ove applicabili ¹
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante, con risviluppo del piano al variare del tasso
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)

	Parametro di indicizzazione (Fonte: quotidiano "Il Sole24Ore")	Data	Valore
Tasso Euribor	Tasso Euribor 3 mesi lettera (rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del trimestre antecedente)	01/07/2011	1,60%
	Tasso Euribor 3 mesi lettera (rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del trimestre antecedente)	01/10/2011	1,60%

¹ Per i contratti di mutuo richiesti da persone fisiche per l'acquisto dell'abitazione principale o per la propria attività lavorativa stipulati dal 02/02/2007 non sono applicabili penali e commissioni per estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo. In caso di mutui stipulati prima di tale data l'applicazione di penali e commissioni per estinzione anticipata o rimborso parziale deve comunque rispettare quanto previsto nell'accordo stipulato il 02/05/2007 fra ABI e Associazioni di Consumatori (cfr., Legge n.40/2007).

Tasso Euribor 3 mesi lettera lettera (rilevato per valuta ultimo giorno lavorativo del trimestre antecedente)	01/01/2012	1,45%
---	------------	-------

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.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

TASSO MISTO (fisso per i primi 5 anni, poi variabile)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
8,000%	10	€ 1.213,70	Non previsto	Non previsto
8,000%	15	€ 956,08	Non previsto	Non previsto
8,000%	20	€ 836,87	Non previsto	Non previsto
8,000%	25	€ 772,26	Non previsto	Non previsto

TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,600%	10	€ 1.140,91	€ 1.236,27	€ 1.083,46
6,600%	15	€ 876,94	€ 982,11	€ 803,58
6,600%	20	€ 751,81	€ 867,18	€ 668,64
6,600%	25	€ 681,81	€ 806,40	€ 591,02

(*) Il tasso minimo non può comunque scendere al di sotto dello spread, nell'ipotesi pari al 5,00%

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui ipotecari, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bccinzago.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità del cliente	Facoltativa Costo dell'assicurazione massimo 0,40% annuo, calcolato mensilmente sul residuo debito in linea capitale, con addebito mensile compreso nell'importo della rata (Polizza "Mutuo Protetto" di BCC Vita)
--	---

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Rilasciata da un perito gradito alla banca. Secondo il tariffario del perito
-----------------	---

Spese notarili	Secondo la tariffa notarile
Assicurazione immobile	Obbligatoria Capitale assicurato pari al valore commerciale della casa (e comunque non inferiore al valore del mutuo), con copertura per incendio/scoppio/fulmine con vincolo a favore della Banca. <i>(Polizza Patrimonio di Assimoco o altra polizza equivalente gradita alla Banca)</i>
Imposta sostitutiva	0,25% della somma erogata oppure 2% della somma erogata in caso di mutui destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobile ad uso abitativo diverso dalla "prima casa" di abitazione.
Tassa ipotecaria	Ove prevista Stabilita tempo per tempo dall'Amministrazione Finanziaria
Imposte e tasse presenti e future	A carico del cliente

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** appena dopo l'iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni relativa agli immobili ipotecati

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 1% del debito residuo con minimo di Euro 30,00.

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 dovutole.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Bcc di Inzago, Piazza Maggiore n°36 – 20065 Inzago, e-mail: bccinzago@inzago.bcc.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, in alternativa al ricorso al giudice, 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 deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura sopra illustrata, oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione. Nel contratto è possibile pattuire che la mediazione sia esperta presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui sopra. 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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
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.
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 ipotecari, aumentarlo di un quarto cui si aggiunge un margine di ulteriore 4 punti percentuali, e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.