



FOGLIO INFORMATIVO COMPARATIVO

relativo ai

MUTUI GARANTITI DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

La Banca aderisce all'Accordo Europeo relativo al "Codice di condotta volontario in materia di informativa precontrattuale dei contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali". Col presente foglio informativo vengono fornite anche le INFORMAZIONI GENERALI previste dal predetto Codice.

Presso tutte le filiali della Banca sono disponibili copie del Codice di Condotta Europeo corredate dal Glossario dei termini tecnici utilizzati.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Lesmo S.C.

Piazza Dante n. 21/22 20050- Lesmo

Tel.: 039/628411 – Fax: 039/6064609

info@bcclesmo.it / www.bcclesmo.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Monza n 703950

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 469790 - cod. ABI 8619

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159661

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

Capitale sociale Euro al

Riserve Euro al

CHE COS'È IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale è un finanziamento a medio – lungo termine, la cui durata dovrà essere di almeno 5 anni fino ad un massimo di 30 anni, il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili, finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione, da parte del cliente, dell'abitazione principale. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il cliente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

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 è variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il finanziamento può essere perfezionato sotto forma di "mutuo fondiario" o di "mutuo ipotecario".

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

aggiornato al

All'atto della stipula del contratto sono previste le seguenti spese a carico del mutuatario: spese d'istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese notarili, tassa ipotecaria, oneri fiscali. I relativi importi massimi, ad esclusione delle spese notarili e delle spese per la perizia, sono indicati nelle Sezioni "Spese per la stipula del contratto" e "Altre spese da sostenere".

Allo scopo di determinare il valore dell'immobile offerto in garanzia è richiesta una perizia tecnica, redatta da un perito conosciuto e gradito alla Banca.

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).

Sono inoltre previsti sgravi fiscali sugli interessi pagati alla Banca. Ulteriori informazioni su questi sgravi possono essere reperite sul sito internet del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.it).

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 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 (ad esempio il tasso BCE o il tasso Euribor).

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.

.....

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.

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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO GARANTITO DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

mutuo a tasso variabile 3 mesi lettera base 360 con tasso massimo e minimo

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 15 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del %

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 20 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del %

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 30 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del %

mutuo a tasso variabile 6 mesi lettera base 360

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 20 .anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del %

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 30 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del %

mutuo BCE

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 20 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del %

riferito ad un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale di euro 100.000,00 della durata di 30 anni, con rata mensile, a tasso variabile inizialmente del %

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, **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 per le eventuali coperture assicurative facoltative (mentre le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato sono già incluse nel TAEG).

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore di perizia dell'immobile concesso in garanzia
	Durata minima	anni 5
	Durata massima	anni 30

aggiornato al

	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).										
	Beneficiari	<u>Clientela ordinaria</u> Privati che non abbiano superato i 75 anni d'età alla data prevista di scadenza del finanziamento. <u>Soci BCC</u> persone fisiche che abbiano sottoscritto quote per un controvalore minimo di € 2.500,00 -comprensivo del sovrapprezzo-) e che non abbiano superato i 75 anni d'età alla data prevista di scadenza del finanziamento.										
	Requisiti	Ipoteca di primo grado										
MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE												
	Parametro di indicizzazione	Tasso BCE Il tasso di interesse è variato in base alle decisioni della Banca Centrale Europea e avranno efficacia dal 1° giorno del mese successivo.										
	Spread Clientela ordinaria Soci BCC	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Fino a 20 anni</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">punti</td> </tr> <tr> <td>Fino a 30 anni</td> <td style="text-align: right;">punti</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Fino a 20 anni</td> <td style="text-align: right;">punti</td> </tr> <tr> <td>Fino a 30 anni</td> <td style="text-align: right;">punti</td> </tr> </table>	Fino a 20 anni	punti	Fino a 30 anni	punti			Fino a 20 anni	punti	Fino a 30 anni	punti
Fino a 20 anni	punti											
Fino a 30 anni	punti											
Fino a 20 anni	punti											
Fino a 30 anni	punti											
	Clientela ordinaria Tasso minimo Tasso massimo Soci BCC Tasso minimo Tasso massimo	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> </table>		%		%				%		%
	%											
	%											
	%											
	%											
	Tasso di mora	1 punto in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.										

MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR 3 MESI LETTERA CON TASSO MINIMO E MASSIMO	
Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi lettera base 360 Il tasso di interesse è variato con decorrenza primo giorno del mese successivo alla rilevazione, sulla base dell'andamento del parametro riferito al mese precedente.
Spread Clientela ordinaria	Fino a 15 anni punti Fino a 30 anni punti
Soci BCC	Fino a 15 anni punti Fino a 30 anni punti
Clientela ordinaria Tasso minimo Tasso massimo	 %
Soci BCC Tasso minimo Tasso massimo	 %
Tasso di mora	1 punto in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
MUTUI A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR 6 MESI LETTERA	
Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi lettera base 360 Il tasso di interesse è variato con decorrenza primo giorno del mese successivo alla rilevazione, sulla base dell'andamento del parametro riferito al mese precedente.
Spread Clientela ordinaria	Fino a 30 anni punti
Soci BCC	Fino a 30 anni punti
Tasso di mora	1 punto in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora

SPESE/COMMISSIONI MASSIME VALIDI PER TUTTI I MUTUI	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria Clientela ordinaria	0,50 % dell'importo erogato con un max di € 1.500,00
		Soci BCC	€ 100,00
		Perizia tecnica Clientela ordinaria	A carico del cliente secondo le tariffe professionali del Perito incaricato
		Soci BCC	Fino ad € 200.000,00 a spese della banca oltre a carico del cliente secondo le tariffe degli albi professionali
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	euro 0
		Incasso rata → con addebito automatico in conto corrente → con pagamento per cassa	euro 3,50 euro 3,50
		Invio comunicazioni → in forma cartacea → on line	euro 5,00 euro 0,00
		Variazione/restrizione di ipoteca	euro 110,00
		Rilascio consenso cancellazione ipoteca	euro 110,00
		Accollo mutuo	euro 100,00
		Sospensione pagamento rate	euro 0
		Rinnovo ipoteca	euro 200,00 oltre spese notarili
		Dichiarazioni interessi e competenze passive pagate	euro 15,00
Spese per copia documentazione		Euro 3,00	
Sollecito pagamento	euro 5,00		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese	
	Tipologia di rata	Costante con variazione dei soli interessi al variare del tasso	
	Periodicità delle rate	Mensile	

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)
(Fonte quotidiano Il Sole 24 ore)**

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Tasso BCE		%
Tasso BCE		%

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Euribor 3 mesi lettera base 360		%
Euribor 3 mesi lettera base 360		%

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Euribor 6 mesi lettera base 360		%
Euribor 6 mesi lettera base 360		%

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 VARIABILE EURIBOR 3 MESI LETTERA BASE 360 CON TASSO MINIMO E MASSIMO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi ¹
%	10 anni	€	€	€
%	15 anni	€	€	€
%	20 anni	€	€	€
%	30 anni	€	€	€

TASSO VARIABILE EURIBOR 6 MESI LETTERA BASE 360

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi ¹
%	20 anni	€	€	€
%	30 anni	€	€	€

¹ Nel caso il tasso finito risultasse inferiore al tasso minimo, per il calcolo della rata verrà utilizzato il tasso minimo.

BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100.000 € di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi ¹
%	20 anni	€	€	€
%	30 anni	€	€	€

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.bcclesmo.it).

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente	Può in alcuni casi essere richiesta
---	-------------------------------------

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Spese notarili	secondo la Tariffa notarile
Assicurazione immobile	Deve essere stipulata direttamente dal cliente contro i seguenti eventi: incendio, scoppio, eventi socio politici (a titolo d'esempio eventi atmosferici, eventi socio politici, acqua condotta ecc.) per un valore non inferiore al valore di ricostruzione con vincolo a favore dell'Istituto
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	A carico del cliente nella misura prevista dalla vigente normativa
Spese uscita funzionario	- in Provincia e/o fuori Provincia ma in zona di competenza € 350,00.= - fuori Provincia e fuori zona di competenza € 500,00.=
Commissione rinuncia atto	euro 200,00
Frazionamento mutuo	euro 100,00 per unità
Spese per tutela e recupero crediti (legali, notarili, consulenti professionali, servizi resi, costi vivi)	Totalmente a carico del cliente

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** dal giorno della stipula a 30 giorni dopo la stipula

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 senza pagare alcuna penale, compenso o 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.

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 60 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Piazza Dante 21/22 20050 Lesmo- e-mail ufficio-reclami@lesmo.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 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 all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (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.
Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)	E' il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca Centrale Europea. E' più stabile rispetto all'Euribor, in quanto viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	E' il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. E' determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito.
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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.