

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa
Sede Legale: via Reverberi 1, angolo via Oberdan – 25128 BRESCIA
Sede Amministrativa e Direzione Generale: via Brescia 118 – 25075 NAVE (BS) - tel. 030.25391 - fax 030.2537695
C.F. e nr. iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia: 00385040175 - Nr. REA: BS-14578
Iscritta all'albo delle società Cooperative con il n. A159293 - Iscritta all'Albo delle Banche - ABI 8692.6
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano SpA
Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220 con codice destinatario ZS100U1
web: www.bccbrescia.it mail: info@creditocooperativodibrescia.it
PEC: segreteria@pec.creditocooperativodibrescia.it

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

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

Il cliente rimborsa il credito 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.

Il **MUTUO (MCD) TASSO FISSO CON IPOTECA**, è un finanziamento garantito da ipoteca su bene immobile residenziale, destinato all'acquisto, alla costruzione, alla conservazione di un diritto di proprietà o alla ristrutturazione di un immobile; in caso di acquisto, costruzione o conservazione di un diritto di proprietà il bene immobile ipotecato può anche essere non residenziale.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

Altro

Per assicurare il rimborso totale o parziale del credito, ovvero per tutelare altrimenti i diritti del creditore il cliente ha la possibilità di sottoscrivere una specifica polizza assicurativa **facoltativa**.

Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un 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 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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è calcolato sulla base dell'anno civile, su un mutuo dell'importo di euro 170.000 di durata 15 anni, considerando – nella misura massima indicata nel presente Documento – il tasso e le seguenti spese: istruttoria, stipula del contratto al di fuori delle sedi della Banca, pagamento rata, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25%), perizia⁽¹⁾ e assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato⁽²⁾. Non sono compresi nel calcolo del TAEG altri costi, quali le spese per il notaio, quelle per l'iscrizione dell'ipoteca, nonché gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva e il costo dell'eventuale polizza PPI facoltativa che il cliente decidesse di sottoscrivere.

⁽¹⁾ Il costo della perizia tecnica è stato stimato nella misura di 253,76 euro sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili residenziali finiti.

⁽²⁾ Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva e rinnovi per ogni anno di durata del mutuo il prodotto "Famiglia Confort Deluxe New" di Assimoco Spa, commercializzato dalla Banca. Il costo annuo varia in base a tipologia, ubicazione e dimensioni dell'immobile assicurato che determinano il valore di ricostruzione. Il premio di 202,16 euro per ciascun anno di durata del mutuo utilizzato nel calcolo del TAEG è stato stimato nell'ipotesi di un'abitazione civile con valore di ricostruzione pari a 250.000,00 euro. Il premio stimato include oltre al costo della garanzia "Incendio fabbricato" anche i costi fissi della copertura: "Garanzia Assistenza per interventi di emergenza" obbligatoriamente inclusa nella versione base del prodotto "Famiglia Confort Deluxe New". **Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio - che offra le coperture richieste dalla Banca - presso qualsiasi altra Compagnia di Assicurazione.**

TAEG			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 4,04%	Costo totale del credito: € 54.979,03 Importo totale dovuto dal cliente: € 224.979,03
TAEG nell'ipotesi di sottoscrizione polizza CPI facoltativa*			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	T.A.E.G.: 5,03%	Costo totale del credito: € 65.328,57 Importo totale dovuto dal cliente: € 235.328,57

* TAEG comprensivo del premio della polizza assicurativa facoltativa - intesa ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito, ovvero a tutelare altrimenti i diritti del creditore - eventualmente sottoscritta contestualmente al contratto di finanziamento (ipotizzando la sottoscrizione, da parte di un soggetto di età pari a 45 anni, di una polizza Assimoco Rate Protette a premio unico).

Oltre al TAEG vanno considerati 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 dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo l'esempio rappresentativo sopra indicato.

VOCI	
Importo massimo finanziabile	di norma non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata	da un minimo di 5 ad un massimo di 20 anni
Garanzie accettate	Ipoteca di primo grado sull'immobile, per un valore pari al doppio dell'importo del finanziamento. L'importo del finanziamento sarà massimo all'80% del valore dell'immobile. La perizia, richiesta obbligatoriamente per la valutazione dell'immobile, sarà eseguita da un tecnico specializzato incaricato della Banca.

Il costo della perizia è pari a 253,76 euro ed è a carico del cliente.
 Per maggiori dettagli si rimanda alla voce "Perizia tecnica" nella sezione " Spese per la stipula del contratto".
 L'immobile oggetto di ipoteca deve essere situato sul territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso: 3,5%
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso fisso: 3,5%

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,80% dell'importo del finanziamento con un massimo di € 2.000,00
-------------	---

Le spese istruttoria – nella misura dello 0,15% con un minimo di euro 25,00 ed un massimo di euro 150,00 - sono dovute anche qualora il mutuo non venga perfezionato a seguito di rinuncia o in quanto siano trascorsi 6 mesi dalla delibera di concessione.

Perizia tecnica

I costi della presente tabella sono riferiti ad immobili residenziali	Immobili finiti	Immobili in trasformazione e aree edificabili	
		Perizia a SAL (1° sopralluogo)	Perizia a SAL (sopralluoghi successivi)
Costo perizia	€ 200,00	€ 250,00	€ 150,00

NB: Tutti gli importi indicati si intendono al netto di IVA (22%) e contributo Inarcassa (4,00%)

Imposta sostitutiva	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
Spese stipula contratto fuori sede	€ 300,00

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	nessuna
Incasso rata	€ 42,00 (€ 3,50 Mensili)
Invio comunicazioni periodiche	POSTA: € 0,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 0,00 NON INVIATA: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Invio proposta modifica unilaterale condizioni	€ 0,00
Svincolo di ipoteca, eventuale cancellazione	€ 200,00
Variazione di ipoteca, rinnovo o frazionamento	€ 500,00
Accollo mutuo	€ 200,00
Sospensione pagamento rate	nessuna
Rilascio dichiarazione interessi passivi	€ 20,00
Ricerca/rilascio copia documentazione d'archivio	€ 105,00 oltre alle spese vive - anche di personale -

	sostenute
Duplicato di quietanza	€ 10,00 cadauna
Produzione certificato di sussistenza del credito	€ 50,00
Variazione domicilio	€ 10,00 cadauna
Sopraluogo stato avanzamento lavori/stato manutenzione	€ 150,00
Spese per stipula atti fuori sede	€ 300,00
commissioni su rate in mora (cadauna)	€ 7,75

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	Rata costante a parità di tassi con quote capitale crescenti in base all'ammortamento "alla francese".
Periodicità delle rate	MENSILE
Tipo calendario	GIORNI CIVILI / 365

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Mutuo a tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,5%	10	€ 1.681,06	Non previsto	Non previsto
3,5%	15	€ 1.215,30	Non previsto	Non previsto
3,5%	20	€ 985,93	Non previsto	Non previsto

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.bccbrescia.it).

Al singolo rapporto saranno sempre applicati tassi rispettosi dei limiti previsti dalla legge sull'usura.

SERVIZI ACCESSORI

<p>Polizza assicurativa obbligatoria Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per un importo almeno pari alla somma finanziata, 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 a lato; in tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Compagnia. Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultima.</p>	<p>Assimoco " Famiglia Confort Deluxe New "</p> <p>Assimoco " Protezione Mutuo Incendio "</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili 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 o una polizza assicurativa fra quelle indicate a lato. Per maggiori informazioni relative a tali polizze il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Compagnia</p>	<p>Assimoco "Le Rate Protette"</p> <p>Assimoco "Più Protezione Assimoco"</p>

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempre che sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di

finanziamento.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	1,80 punti in più del tasso corrente al momento dell'evento calcolato solo sulla quota capitale delle rate scadute. In caso di risoluzione del contratto, max 4,50 punti in più del tasso legale, attualmente pari al 0,80%
---------------	--

Sospensione pagamento rate	Nessuna
Adempimenti notarili	Secondo la Tariffa Notarile
Imposta di registro	Come da normativa fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Come da normativa fiscale vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
Disponibilità dell'importo	entro 10 giorni lavorativi successivi alla stipula, previa la completa formalizzazione del contratto e degli atti relativi alle garanzie eventualmente previste.

SERVIZI DI CONSULENZA

Attualmente la Banca non presta servizio di consulenza.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni della richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

- Documentazione tecnica/immobiliare
- Documentazione eventuali spese
- Dichiarazione dei redditi dell'ultimo anno
- Ultima busta paga e/o modello Cud
- Elenco rapporti intrattenuti presso altri Istituti Bancari e relativi estratti conto

Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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.

Portabilità del finanziamento

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 7 giorni lavorativi decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

Reclami

1. La Banca osserva, nei rapporti con il cliente, le disposizioni di legge ed amministrative relative alla trasparenza dei rapporti contrattuali. In qualsiasi momento il cliente può richiedere, in formato elettronico o cartaceo, copia del contratto e del documento di sintesi, aggiornato con le condizioni economiche in vigore.

2. In caso di controversia tra il cliente e la banca sull'interpretazione ed applicazione del contratto, il cliente può:

a) presentare un reclamo alla banca. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami all'indirizzo pubblicizzato nei fogli informativi a disposizione della clientela, anche per lettera raccomandata A/R, o e-mail. L'Ufficio Reclami risponde entro 30 giorni. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto la risposta, può rivolgersi all'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;

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, telefono: 06 674821, sito internet www.conciliatorebancario.it).

3. In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

4. Se il cliente intende rivolgersi all'autorità giudiziaria egli – se non si è già avvalso delle facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al comma 2 – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura di cui al comma 2, lettera a), oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui al comma 2, lettera b). 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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	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.
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 agli indici di riferimento
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 cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. 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.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.