BCC MILANO

GRUPPO BCC ICCREA

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
sotto forma di Mutuo Fondiario ScegliMI A TASSO VARIABILE EURIBOR

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO SOC .COOP.
Via De Gasperi 11 - 20061 - CARUGATE (MI)
Tel. : 0292741 - Fax: 029274999
Sito web: www.bccmilano.it - Email: info@bccmilano.it - PEC: direzione@pec.bccmilano.it
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 01132850155
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. 4496, Cod. ABI: 8453.3
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161457
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". 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).
Il capitale viene erogato in un'unica soluzione o in più tranches e il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile.
La periodicità delle rate è mensili.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
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 stato di avanzamento lavori (s.a.l.)

Il mutuo è destinato per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento. Nel limite dell'importo concesso sono previste delle erogazioni successive alla prima correlate allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca. Il cliente rimborsa rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente.

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 dell'indice di riferimento, 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 il finanziatore, 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 fondiario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.
Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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 e sul sito del finanziatore www.bccmilano.it.

Mutuo ScegliMI e ScegliMI Surroga

Il Mutuo ScegliMI è un mutuo destinato all'acquisto-costruzione-ristrutturazione della prima e seconda casa. Il Mutuo ScegliMI SURROGA è un mutuo destinato ad estinguere precedenti finanziamenti, con surrogazione nelle garanzie concesse a favore della Banca finanziatrice originaria (c.d. portabilità). In caso di surroga, l'importo minimo è 75.000 euro e la durata va da 10 a 25 anni. Le spese di istruttoria, di perizia tecnica, di iscrizione ipotecaria, gli oneri notarili e l'imposta sostitutiva sono azzerate per il cliente. Il nuovo mutuo non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario, nei limiti dei 400.000 euro di importo massimo finanziabile. Non è altresì necessario iscrivere una nuova ipoteca in quanto scopo della surrogazione è di permettere l'utilizzo delle garanzie che assistevano il finanziamento originario a servizio del nuovo mutuo.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro
Costo totale del credito: 74.495,99 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 174.495,99 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 4,22580%

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 3,80000%

Oltre al TAEG possono esserci 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 il seguente esempio rappresentativo: durata 30 anni con presenza della sola garanzia ipotecaria..

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1.000,00 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: massimo 350,00 euro ciascuna

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 500,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 0,30000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria CASA PROTETTA: 66,07 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Indicatore del Costo Totale del Credito: 4,70020%
Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di TRENTA anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 3,80000%

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile l'Indicatore del Costo Totale del Credito ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: polizza facoltativa vita CPI calcolata su un unico intestatario, lavoratore dipendente di azienda privata, di 30 anni di eta' e tenendo conto della durata del mutuo: 30 anni. Importo considerato: euro 5.209,94 - premio unico anticipato pagabile tramite SDD.

Sono stati inclusi nel calcolo dell'Indicatore del Costo Totale del Credito i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1.000,00 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: massimo 350,00 euro ciascuna

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 500,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 0,30000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria CASA PROTETTA: 66,07 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PU: 5.209,94 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	Non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito, con un massimo di euro 400.000.

Voci	Costi
Durata minima	60 mesi
Durata massima	360 mesi. Le durate superiori a 300 mesi sono previste solo in caso di acquisto di edifici in classe energetica A (o superiori) o B.
Garanzie accettate	La garanzia e' rappresentata dall' ipoteca, concessa sulla base dei requisiti del credito fondiario. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e/o reali, quali la fideiussione di terzi o il pegno su titoli. E' necessaria la valutazione dell' immobile da parte di un perito indipendente, scelto nell' ambito di quelli presenti nell' apposito elenco predisposto dalla banca.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,20000% Cio' significa che l'importo della rata potra' variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 1,60000%
Tasso Minimo	1,60000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	3,80000%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+2,20000%
Spread	+ 1,60000%
Tasso Minimo	1,60000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	3,80000%

Il tasso di interesse applicato dal primo giorno di ciascun trimestre solare si ottiene maggiorando, dello spread previsto, la media del tasso Euribor 360 3 mesi dell' ultimo mese del trimestre solare precedente, arrotondando all' occorrenza al decimo di punto superiore (0,10%). In ogni caso, il tasso applicato durante la vita del mutuo non potra' scendere al di sotto del tasso minimo convenuto.

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1.000,00 euro
Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive	massimo 350,00 euro ciascuna
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	500,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	3,00 euro
- mediante SDD	3,00 euro
- per cassa	3,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Commissione per ogni stato di avanzamento lavori	0,30000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro

- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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.
Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)

Indice di riferimento	Data	Valore
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/04/2026	+2,20000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/01/2026	+2,10000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/10/2025	+2,10000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/07/2025	+2,00000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/04/2025	+2,50000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/01/2025	+2,90000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/10/2024	+3,50000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/07/2024	+3,80000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/04/2024	+4,00000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/01/2024	+4,00000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/10/2023	+3,90000
MEDIA EURIBOR 3MESI/360 ULTIMO MESE DEL TRIMESTRE PRECEDENTEarrotondato allo 0,10 superiore	01/07/2023	+3,60000

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

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

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,80000%	10	1.003,19 euro	1.081,88 euro	928,15 euro
3,80000%	15	729,91 euro	820,55 euro	645,57 euro
3,80000%	20	595,69 euro	695,41 euro	504,81 euro
3,80000%	25	517,05 euro	624,51 euro	420,78 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bccmilano.it).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Polizza a premio annuo o premio unico anticipato. L'immobile posto a garanzia del mutuo dovra' rimanere assicurato per l'intera durata del finanziamento. Il valore assicurato deve essere non inferiore al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile posto a garanzia del mutuo. La polizza puo' essere a Primo Rischio Assoluto o a Valore Intero. Il contratto di polizza dovra' riportare l'esatta indicazione dell'immobile posto a garanzia del mutuo. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	Polizza a copertura dei danni materiali e diretti dell'immobile relativamente ad incendio e scoppio, esplosione, fulmine, etc.
Polizza assicurativa obbligatoria CASA PROTETTA	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG 66,07 euro; Modalità di pagamento: annuale anticipato

Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Polizza facoltativa vita CPI che corrisponde all'assicurato un indennizzo per invalidità totale permanente da malattia o infortunio uguale o maggiore al 60%, o ai beneficiari in caso di premorienza, un importo pari al debito residuo del mutuo o quota parte dello stesso.
Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PU	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo dell'ICTC 5.209,94 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

L' eventuale recesso dalle coperture assicurative facoltative comporta la perdita della relativa copertura. In caso di recesso dalla polizza facoltativa per decurtazione o per estinzione anticipata (per surroga o per liquidità) del mutuo, il cliente potrà richiedere la quota parte dell'importo per il periodo non goduto. Invece, l'eventuale recesso dall' assicurazione obbligatoria sull'incendio comporta per la Banca la facoltà di risolvere il contratto di mutuo.

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 non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	4,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	1,50 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 10,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	150,00 euro
Rinnovazione ipoteca	300,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	155,00 euro
Accollo mutuo	1.000,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	155,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- Disponibilità dell'importo: entro un giorno dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste per la prima erogazione e, per le erogazioni successive, in base allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca secondo quanto stabilito nel contratto.

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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento identificativo	Carta di identita' - Passaporto
Codice fiscale	Carta Nazionale dei Servizi
Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito del richiedente e degli eventuali garanti	Ultime buste paga, CUD.
Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi	Garanzie in essere
Documentazione relativa alla situazione debitoria di richiedenti ed eventuali garanti	Impegni gia' assunti, rette, piani di assicurazione, piani di accumulo, ecc.
Titoli attestanti le proprieta' immobiliari (contratto e/o compromesso di acquisto)	Particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta e agli eventuali gravami, documentando anche eventuali redditi percepiti da locazione delle proprieta' immobiliari.
Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento	.
Altri documenti e informazioni necessarie per l'alimentazione del Sistema di Classificazione dei rischi di credito	.
Estratti conto degli ultimi 6 mesi	.

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

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 20 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO SOC .COOP. - Via De Gasperi 11 - 20061 - CARUGATE (MI), mail reclami@bccmilano.it e PEC affari.legali@pec.bccmilano.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 BancarioFinanziario. 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.

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.

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.

Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisito/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice 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 "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.
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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione.
Stato avanzamento lavori (SAL)	L'erogazione del finanziamento concesso avviene in più tranches sulla base dello stato di avanzamento dei lavori effettuati secondo criteri pattuiti tra le parti.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

BCC MILANO

GRUPPO BCC ICCREA

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario ScegliMI A TASSO FISSO

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO SOC .COOP.
Via De Gasperi 11 - 20061 - CARUGATE (MI)
Tel. : 0292741 - Fax: 029274999
Sito web: www.bccmilano.it - Email: info@bccmilano.it - PEC: direzione@pec.bccmilano.it
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 01132850155
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. 4496, Cod. ABI: 8453.3
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161457
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". 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).
Il capitale viene erogato in un'unica soluzione o in più tranches e il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. La periodicità delle rate è mensile.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile 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.

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.

Mutuo a stato di avanzamento lavori (s.a.l.)

Il mutuo è destinato per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento. Nel limite dell'importo concesso sono previste delle erogazioni successive alla prima correlate allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca. Il cliente rimborsa rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto può prevedere che il finanziatore, 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 fondiario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.
Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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 e sul sito del finanziatore www.bccmilano.it.

Mutuo ScegliMI e ScegliMI Surroga

Il Mutuo ScegliMI è un mutuo destinato all'acquisto-costruzione-ristrutturazione della prima e seconda casa. Il Mutuo ScegliMI SURROGA è un mutuo destinato ad estinguere precedenti finanziamenti, con surrogazione nelle garanzie concesse a favore della Banca finanziatrice originaria (c.d. portabilità). In caso di surroga, l'importo minimo è 75.000 euro e la durata va da 10 a 25 anni. Le spese di istruttoria, di perizia tecnica, di iscrizione ipotecaria, gli oneri notarili e l'imposta sostitutiva sono azzerate per il cliente. Il nuovo mutuo non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario, nei limiti dei 400.000 euro di importo massimo finanziabile. Non è altresì necessario iscrivere una nuova ipoteca in quanto scopo della surrogazione è di permettere l'utilizzo delle garanzie che assistevano il finanziamento originario a servizio del nuovo mutuo.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro
Costo totale del credito: 75.823,81 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 175.823,81 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,15290%

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di VENTICINQUE anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 4,65000%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: durata 25 anni e presenza della sola garanzia ipotecaria.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1.000,00 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: massimo 350,00 euro ciascuna

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 500,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 0,30000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria CASA PROTETTA: 66,07 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Indicatore del Costo Totale del Credito: 5,51550%
Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di VENTICINQUE anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 4,65000%

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: polizza facoltativa vita CPI calcolata su un unico intestatario, lavoratore dipendente di azienda privata, di 30 anni di eta' e tenendo conto della durata del mutuo: 25 anni. Importo considerato: euro 3.343,97 - premio unico anticipato pagabile tramite SDD.

Sono stati inclusi nel calcolo dell'Indicatore del Costo Totale del Credito i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1.000,00 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: massimo 350,00 euro ciascuna

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 500,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 0,30000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria CASA PROTETTA: 66,07 euro corrisposto in modalità annuale anticipato

Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PU: 3.343,97 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	Non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito, con un massimo di euro 400.000.
Durata minima	60 mesi
Durata massima	360 mesi. Le durate superiori a 300 mesi sono previste solo in caso di acquisto di edifici in classe energetica A (o superiori) o B.

Voci	Costi
Garanzie accettate	La garanzia e' rappresentata dall' ipoteca, concessa sulla base dei requisiti del credito fondiario. Possono essere richieste ulteriori garanzie personali e/o reali, quali la fideiussione di terzi o il pegno su titoli. E' necessaria la valutazione dell' immobile da parte di un perito indipendente, scelto nell' ambito di quelli presenti nell' apposito elenco predisposto dalla banca.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo fisso	4,65000%
Indice di riferimento	Eurirs ad es. 25 anni amministrato da ICE Benchmark Administrator Intercontinental Exchange. I tassi IRS sono pubblicati su "Il SOLE 24 Ore". Valore attuale 3,25% Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle Informazioni Generali. Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potrà essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.
Spread	+ 1,4 punti percentuali
Tasso di preammortamento nominale annuo fisso	4,65000%

Il tasso di interesse applicato dal primo giorno di ciascun mese solare si ottiene maggiorando di uno spread l'IRS Lettera di periodo, rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo del mese precedente, arrotondando all'occorrenza ai 5 centesimi di punto superiore (0,05%). Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potra' essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.

Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1.000,00 euro
Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive	massimo 350,00 euro ciascuna
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	500,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	3,00 euro
- mediante SDD	3,00 euro
- per cassa	3,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Commissione per ogni stato di avanzamento lavori	0,30000%
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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.
Tipologia di rata	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

Periodicità delle rate	mensile

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte Il Sole 24 Ore)

Indice di riferimento	Data	Valore
IRS (Interest Rate Swap), amministrato da ICE Benchmark Administrator. Intercontinental Exchange. I tassi IRS sono pubblicati su Il SOLE 24 Ore.	26/05/2026	3,22
IRS (Interest Rate Swap), amministrato da ICE Benchmark Administrator. Intercontinental Exchange. I tassi IRS sono pubblicati su Il SOLE 24 Ore.	27/04/2026	3,25

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

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
4,65000%	10	1.043,90 euro
4,65000%	15	772,94 euro
4,65000%	20	641,02 euro
4,65000%	25	564,63 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.bccmilano.it).

Servizi accessori

Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Polizza a premio annuo o premio unico anticipato. L'immobile posto a garanzia del mutuo dovra' rimanere assicurato per l'intera durata del finanziamento. Il valore assicurato deve essere non inferiore al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile posto a garanzia del mutuo. La polizza puo' essere a Primo Rischio Assoluto o a Valore Intero. Il contratto di polizza dovra' riportare l'esatta indicazione dell'immobile posto a garanzia del mutuo. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	Polizza a copertura dei danni materiali e diretti dell'immobile relativamente ad incendio e scoppio, esplosione, fulmine, etc.
Polizza assicurativa obbligatoria CASA PROTETTA	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG 66,07 euro; Modalità di pagamento: annuale anticipato
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo 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 Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Polizza facoltativa vita CPI che corrisponde all'assicurato un indennizzo per invalidità totale permanente da malattia o infortunio uguale o maggiore al 60%, o ai beneficiari in caso di premorienza, un importo pari al debito residuo del mutuo o quota parte dello stesso.
Polizza assicurativa facoltativa MUTUO AL SICURO 3.0 PU	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo dell'ICTC 3.343,97 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

L' eventuale recesso dalle coperture assicurative facoltative comporta la perdita della relativa copertura. In caso di recesso dalla polizza facoltativa per decurtazione o per estinzione anticipata (per surroga o per liquidità) del mutuo, il cliente potrà richiedere la quota parte dell'importo per il periodo non goduto. Invece, l'eventuale recesso dall' assicurazione obbligatoria sull'incendio comporta per la Banca la facoltà di risolvere il contratto di mutuo.

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 non incluse nel Taeg

Tasso di mora	4,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente

Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	1,50 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 10,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	150,00 euro
Rinnovazione ipoteca	300,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	155,00 euro
Accollo mutuo	1.000,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	155,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- Disponibilità dell'importo: entro un giorno dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste per la prima erogazione e, per le erogazioni successive, in base allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca secondo quanto stabilito nel contratto.

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 NON PREVISTI giorni dalla richiesta.

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

Documento identificativo	Carta di identita' - Passaporto
Codice fiscale	Carta Nazionale dei Servizi
Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito del richiedente e degli eventuali garanti	Ultime buste paga, CUD
Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi	Garanzie in essere
Documentazione relativa alla situazione debitoria di richiedenti ed eventuali garanti	Impegni gia' assunti, rette, piani di assicurazione, piani di accumulo, ecc.
Titoli attestanti le proprieta' immobiliari (contratto e/o compromesso di acquisto)	Particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta e agli eventuali gravami, documentando anche eventuali redditi percepiti da locazione delle proprieta' immobiliari
Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento	.
Altri documenti e informazioni necessarie per l'alimentazione del Sistema di Classificazione dei rischi di credito	.
Estratti conto degli ultimi 6 mesi	.

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

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 20 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO SOC .COOP. - Via De Gasperi 11 - 20061 - CARUGATE (MI), mail reclami@bccmilano.it e PEC affari.legali@pec.bccmilano.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 BancarioFinanziario. 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.

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.

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisito/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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 alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice 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 "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.
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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Stato avanzamento lavori (SAL)	L'erogazione del finanziamento concesso avviene in più tranches sulla base dello stato di avanzamento dei lavori effettuati secondo criteri pattuiti tra le parti.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

MutuiOnline S.p.A.

DATI DEL MEDIATORE CREDITIZIO

MutuiOnline S.p.A.

Sede Legale: Via F. Casati 1/A, 20124 Milano

Sede Amministrativa: Via Desenzano 2, 20146 Milano

Sito Internet: www.mutuionline.it, mutui.segugio.it · Telefono: 800 99.99.95

C.F. e P.IVA 13102450155 · REA 1614592 · Registro imprese di Milano 13102450155

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17

Cap. Soc. 1.000.000 Euro I.V. · Socio Unico: Moltiply Group S.p.A.