

## Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

### MUTUO FONDIARIO FLEX TIME A DURATA VARIABILE

#### INFORMAZIONI GENERALI SUL

#### CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banco di Desio e della Brianza S.p.A. con sede legale in Desio (MB) via Rovagnati n. 1, iscritta alla Camera di Commercio Metropolitana di Milano, Monza e Brianza e Lodi, R.E.A. n. MB-129094, Codice Fiscale n. 01181770155, P. IVA n. 10537880964, Capitale Sociale € 70.692.590,28, i.v., Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, Iscritta all'Albo delle Banche al cod. ABI n. 3440/5 e Capogruppo del Gruppo Bancario Banco di Desio e della Brianza, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari n. 3440/5 [www.bancodesio.it](http://www.bancodesio.it) [areacomunicazione@bancodesio.it](mailto:areacomunicazione@bancodesio.it) tel. 0362/6131 fax. 0362/488212

#### CHE COS'E' 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 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.

#### **Finanziamento a tasso e durata variabile con previsione di un tasso minimo "Flex Time"**

Il mutuo fondiario a durata variabile Flextime può essere concesso solo se finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobile residenziale, anche mediante accollo e surroga.

Le rate hanno periodicità mensile.

#### **I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI**

#### **Finanziamenti a tasso variabile con previsione di un tasso minimo**

Il mutuo fondiario a durata variabile - Flextime - è un mutuo fondiario a tasso variabile secondo l'andamento del parametro d'indicizzazione fissato nel contratto, a rata fissa mensile prestabilita; nel caso di aumento dei tassi, la durata del finanziamento aumenta sino ad un massimo prefissato di 420 rate, nel caso di diminuzione dei tassi, fino all'eventuale raggiungimento del tasso minimo, la durata del finanziamento diminuisce sino ad un minimo di 61 rate mensili.

Al raggiungimento del numero massimo di rate previsto o del numero minimo si darà luogo ad una rideterminazione della nuova rata prestabilita per le rate residue.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Il tasso variabile si consiglia a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

## **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Finanziamento a tasso e durata variabile con previsione di tasso minimo.

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in quanto il mutuo è a tasso indicizzato;

Le eventuali fluttuazioni del parametro di indicizzazione non incideranno sull'importo della rata prefissata bensì sulla durata del mutuo il cui piano di rimborso potrà variare secondo i limiti previsti contrattualmente.

L'aumento del tasso di interesse può determinare l'incremento del numero delle rate residuo, fino al raggiungimento del numero massimo delle rate aggiuntive contrattualmente consentito.

- la presenza in contratto di un tasso minimo in misura fissa (c.d. tasso minimo) determina, nell'ipotesi in cui la somma algebrica del parametro di indicizzazione e dello spread sia inferiore a tale valore, l'applicazione del predetto tasso minimo.

Il tasso d'interesse sarà calcolato sommando algebricamente l'indice di riferimento e la maggiorazione (spread) prevista. Qualora il calcolo algebrico determini un risultato negativo, il tasso d'interesse applicato sarà il tasso minimo contrattuale.

In caso di valori positivi dell'indice di riferimento, un incremento dello stesso produrrà un aumento del tasso applicato, con conseguente aumento della durata prestabilita.

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancodesio.it](http://www.bancodesio.it)

Coloro che sottoscrivono il mutuo FLEX TIME possono richiedere l'accesso al "FONDO di Garanzia per i mutui per la prima casa" (CONSAP).

### **Requisiti Fondo di Garanzia per i mutui Prima Casa (Consap)**

I richiedenti, interessati ad accedere alla garanzia del Fondo, all'atto della presentazione della domanda, non devono risultare proprietari di altri immobili ad uso abitativo, ad eccezione di quelli acquisiti per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

Le caratteristiche principali dell'immobile per il quale si chiede il finanziamento con il Fondo di Garanzia sulla Prima Casa sono:

- essere adibito ad abitazione principale,
- non deve rientrare nelle caratteristiche catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (palazzi, castelli).

L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a 250.000 euro.

Il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50%.

Alle seguenti categorie (c.d. prioritarie) è riconosciuta la priorità nell'accesso al beneficio del Fondo e l'applicazione di un tasso effettivo globale non superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economie e delle Finanze ai sensi dell'art. 2 della L.7 marzo 1996 n. 108:

- giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno

due anni;

- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- giovani di età inferiore a 36 anni.

La Legge di bilancio 213/2023 ha disposto la proroga al 31/12/2024 della Garanzia all'80% e ha previsto per l'esercizio 2024 specifiche misure di sostegno a favore delle famiglie numerose; sono state introdotte ulteriori categorie prioritarie in relazione alle quali l'aliquota della garanzia viene aumentata in funzione del numero dei figli di età inferiore a 21 anni e dell'indicatore ISEE.

### Categorie introdotte dalla Legge di bilancio 2024

- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro;
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

E' stata inoltre prorogata fino al 31.12.2024 la possibilità che per le domande presentate fino al 31.12.2024 la garanzia elevata all'80% (**o aliquota superiore**) può essere riconosciuta, ricorrendone le condizioni, anche nei casi in cui il TEG sia superiore al tasso TEGM, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore. Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore e darne comunicazione.

Per consultare la relativa documentazione di riferimento, per conoscere i requisiti di accesso e per ogni ulteriore approfondimento, consultare il sito internet del Dipartimento del Tesoro [www.dt.tesoro.it](http://www.dt.tesoro.it), il sito internet di Consap pagina 2 di 11 [www.consap.it](http://www.consap.it) e quello dell'ABI [www.abi.it](http://www.abi.it).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### VOCI DI COSTO

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Ipotesi di Finanziamento di Euro 100.000,00 a TASSO VARIABILE di durata 20 anni	
		Importo totale del credito	Euro 100.000,00
		Costo totale del credito	Euro 96.915,61
		Importo totale dovuto dal cliente	Euro 196.915,61
		Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	8,32 %

Valore dell'immobile oggetto di ipoteca	Euro 200.000,00
Importo del mutuo	Euro 100.000,00
Durata anni	20
Tasso di interesse (indice di riferimento + spread)	
Indice di riferimento	EUR 1M PUNT BASE365 RIL.PENULTIMO G.LAV.MESE PREC.
Spread del Tasso di Interesse	3,50000
Tasso Minimo	3,50000 %
Periodicità rate	Mensile
Oneri e Spese	INCASSO RATA - Euro 3,500
Oneri e Spese	PRODUZ.COMUNIC.TRASP - Euro 0,400
Oneri e Spese	ISTRUTT 2,00% MIN750 - Euro 2.000,000
Oneri e Spese	ASSICURAZIONE - Euro 1.657,710
Polizza incendio, fulmine, esplosione e scoppio, a premio unico anticipato (per la durata in esempio di 20 anni) al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca (in esempio Euro 200 mila) e per l'importo del mutuo (in esempio Euro 100 mila)	
Oneri e Spese	SPESE PERIZIA - Euro 250,000
Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie / stime su immobili oggetto di ipoteca.	
Imposta sostitutiva	Euro 250,000
Invio comunicazioni ai sensi della normativa sulla trasparenza	Euro 0,700

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 T.A.E.G. ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinante dall'andamento dell'indice di riferimento.

#### TAEG E IMPORTO DELLA RATA

DURATA DEL MUTUO (MESI)	VALORE INDICE DI RIFERIMENTO %	SPREAD	TASSO NOMINALE %	T.A.E.G. %	IMPORTO RATA Euro
240	3,90100	3,50000	7,40100	8,32	803,05

#### VOCI

#### COSTI

Importo massimo finanziabile (*)	Euro 250.000 e comunque non superiore al 95% del valore dell'immobile accertato dal perito
(*) per i mutui in surroga è previsto un importo minimo finanziabile di euro 75.000	
In tutti i casi in cui viene finanziato un importo superiore al 75% del valore dell'immobile, per acquisto della prima o seconda casa	Il mutuo deve essere rimborsato attraverso rate mensili composte di capitale ed interessi in base ad un piano di ammortamento alla francese
Durata (**)	minimo 5 anni + 1 giorno, massimo 25 anni (oltre alla eventuale rata di preammortamento tecnico)
(**) durata massima in caso di aumento di tassi: 35 anni (420 rate) qualunque sia la durata iniziale; al raggiungimento del 35' anno il piano di ammortamento viene rideterminato, con definizione di una nuova rata	
Garanzie accettate (***)	garanzie reali e/o personali
(***) Ipoteca su immobile situato in Italia, la cui valutazione sarà eseguita da Società specializzata convenzionata con il Gruppo Banco Desio ("Perizia Tecnica" - v. costi nella sezione "Spese").	
Valute disponibili	Euro

#### VOCI DI COSTO

TASSI DISPONIBILI	Finanziamenti a tasso variabile	Tasso di interesse nominale annuo (1)	7,40100 %
		Indice di riferimento (2)	EUR 1M PUNT BASE365 RIL.PENULTIMO G.LAV.MESE PREC.
		Spread	3,50000
		Tasso minimo	3,50000 %
		Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Pari al tasso di interesse nominale annuo della stipula

(1) Per l'individuazione del tasso e dell'indice di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" e "Modalità di determinazione dell'indice di riferimento.

(2) L'amministratore dell'indice è: EMMI (European Money Markets Institute).

#### VOCI DI COSTO

SPESE	spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2% dell'importo finanziato con un minimo di Euro 750,00
		Perizia tecnica	max. Euro 250,00 per ogni cespite

#### VOCI DI COSTO

SPESE	spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 0,00	
		Incasso rata		
		- con addebito in c/c	Euro 3,500	
		- con addebito per cassa	Euro 4,50	
		Produzione comunicazioni ai sensi della normativa sulla Trasparenza		
		- cartaceo	Euro 0,400	
		- on line	Euro 0,00	
		Invio comunicazioni		
		- cartaceo	Euro 0,700	
		- on line	Euro 0,00	
		Compenso estinzione anticipata	esente	
		Cancellazione Ipoteca		
		- ai sensi art. 40-bis D.Lgs. n. 385-1993	Euro 0,00	
		- tramite atto notarile su richiesta della parte mutuataria	Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili	
		Riduzione - Restrizione ipoteca	Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili	
		Rinnovo ipoteca decorso il ventennio	Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili	
		Accollo mutuo	Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili	
		Altro		
		Le parti possono optare, all'atto del finanziamento di durata superiore ai 18 mesi, per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art.18 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 e successive modifiche, in luogo dell'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, di bollo, delle imposte ipotecarie e catastali e tasse sulla concessione governativa ove previste). Ove sia manifestata l'opzione per la sua applicazione, l'imposta è calcolata in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione, attualmente: 0,250% per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità non finalizzate; 2,000% per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali per i quali non ricorrono le condizioni e requisiti dell'abitazione principale. Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo.		

#### Tasso Variabile

##### Modalità di determinazione del tasso:

Il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando l'indice di riferimento Euribor 1 mese puntuale base 365, rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la decorrenza di ciascuna rata, dello spread contrattualmente previsto. Qualora la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello spread determini un valore inferiore allo spread, la misura del tasso di interesse applicato non potrà in ogni caso ridursi al di sotto del tasso minimo contrattualmente previsto. Periodicità di revisione: Il tasso è oggetto di revisione ad ogni rata e per il periodo temporale al quale questa si riferisce, le modifiche del valore del tasso di interesse trovano applicazione sulla prima rata successiva a quella in corso al momento della rilevazione.

##### Modalità di determinazione dell'indice di riferimento:

L'indice è rappresentato dall'"Euribor 1 mese" base 365, rilevato da autorevoli fonti di informazione finanziaria. In carenza di pubblicazione dei valori dell'"EURIBOR365", in conformità ai criteri già adottati da EMMI (European Money Markets Institute, organismo che presiede al calcolo dell'indice "Euribor") e secondo quanto a suo tempo indicato anche dal DM 23/12/1998, per ottenere il valore di tale parametro, si procederà alla rilevazione dell'indice Euribor su base act/360 ("Euribor360") di pari scadenza, pubblicizzato da autorevoli fonti di informazione finanziaria, e quindi a dividere il valore così ottenuto per 360 e a moltiplicare il risultato per 365, arrotondando tale importo alla terza cifra decimale. L'indice è riferito al mese immediatamente precedente la decorrenza della rata, qualunque sia la periodicità di scadenza. L'amministratore dell'indice di riferimento è l'EMMI (European Money Markets Institute).

## PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	PIANO FRANCESE
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	mensile
Divisore fisso per la rata di preammortamento tecnico, in base all'effettivo numero di giorni trascorsi	36.500
Divisore fisso per le rate successive	36.000

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

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato % (Indice + Spread)	Durata del finanziamento in anni	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale (in Euro)	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (in Euro) (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (in Euro) (*)
7,40100	10	1.185,36	1.185,360	1.185,360
7,40100	15	924,90	924,900	924,900
7,40100	20	803,05	803,050	803,050

(\*) Flextime è un mutuo fondiario a tasso variabile secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto, a rata fissa mensile ma durata variabile; nel caso di aumento dei tassi la durata del finanziamento aumenta sino ad un massimo prefissato di 420 rate, nel caso di diminuzione dei tassi, fino all'eventuale raggiungimento del tasso minimo, la durata del finanziamento diminuisce sino ad un minimo di 61 rate mensili.

*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.bancodesio.it](http://www.bancodesio.it)*

## SERVIZI ACCESSORI

Nei contratti di finanziamento assistiti da ipoteca, è obbligo contrattuale per il soggetto finanziato, sottoscrivere una polizza assicurativa sul bene cauzionale.

Tale polizza deve essere stipulata in base al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile cauzionale desunto dalla perizia di stima.

Il Cliente può scegliere di stipulare la polizza obbligatoria tramite Helvetia Italia Assicurazioni S.p.A. oppure altra Compagnia che offra le coperture richieste dalla Banca secondo i seguenti criteri:

- se l'importo del mutuo non è superiore a Euro 350mila, può sottoscrivere la polizza Chiara Protezione Finanziamento New - Protezione del bene, a premio unico, con scadenza pari a quella del piano d'ammortamento del mutuo e senza vincolo a favore del Banco (soggetto finanziatore e collocatore).

- in alternativa, può sottoscrivere analoga polizza assicurativa / ramo danni, collocata da Compagnia di Assicurazioni esterna, ma con vincolo a favore del Banco.

Il Cliente non può recedere dal contratto di polizza, ma può richiedere il rimborso della parte di premio non usufruita, nel caso di estinzione anticipata del finanziamento.

POLIZZA INCENDIO E SCOPPIO: Euro 1.657,71 quale premio unico a titolo esemplificativo relativo ad un'ipotesi di finanziamento di Euro 100.000,00 durata 20 anni, al costo di ricostruzione a nuovo di Euro 200.000,00

Coperture acquistate: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, caduta di aeromobili, eventi naturali, eventi sociopolitici e atti vandalici. Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Chiara Protezione Finanziamento New - Protezione del bene di Helvetia Italia Assicurazioni S.p.A. distribuita dalla Banca.

Il set informativo è disponibile presso tutte le filiali.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso contrattuale maggiorato massimo di 2,00
Sospensione pagamento rate	Non previsto
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio. Per finalità di Surroga: i costi notarili sono a carico dell'Istituto surrogante

**Sono a disposizione del contraente le seguenti coperture assicurative di carattere opzionale:**

PROTEZIONE PPI MUTUO, a premio unico, che prevede specifiche garanzie danni e vita da abbinare ai Mutui.

In particolare comprende le seguenti Opzioni:

OPZIONE 1 - tutte le tipologie di assicurati:

- 1) Decesso (D): garanzia prestata da Net Insurance Life S.p.A.;
- 2) Invalidità totale e permanente da infortunio o malattia (IPT) - garanzia prestata da Net Insurance S.p.A.

OPZIONE 2 - produttori di reddito ad esclusione dei Lavoratori Dipendenti del settore Privato a tempo indeterminato:

- 1) Decesso (D): garanzia prestata da Net Insurance Life S.p.A.;
- 2) Invalidità totale e permanente da infortunio o malattia (IPT);
- 3) Inabilità temporanea totale (ITT);
- 4) Ricovero ospedaliero per grande intervento chirurgico (ROGIC)  
(Le garanzie 2, 3 e 4 sono prestate da Net Insurance S.p.A.).

OPZIONE 3 - Lavoratori Dipendenti del settore Privato a tempo indeterminato:

- 1) Decesso (D): garanzia prestata da Net Insurance Life S.p.A.;
- 2) Invalidità totale e permanente da infortunio o malattia (IPT);
- 3) Perdita d'impiego (PI);
- 4) Ricovero ospedaliero per grande intervento chirurgico (ROGIC)  
(Le garanzie 2, 3 e 4 sono prestate da Net Insurance S.p.A.).

Per le polizze collocate dalla Banca è possibile consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali.

**CHIARA PROTEZIONE FINANZIAMENTO NEW - PROTEZIONE RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO**, a premio unico o annuo, che comprende specifiche garanzie danni (prestate da Helvetia Italia Assicurazioni S.p.A.) da abbinare ai Mutui.

In particolare comprende le seguenti Sezioni:

A) Sezione "Protezione del debito residuo", che prevede le seguenti garanzie:

- 1) Morte da infortunio;
- 2) Invalidità totale e permanente da infortunio o malattia;

B) Sezione "Protezione della rata", che prevede le seguenti garanzie:

- 1) Disoccupazione\Perdita involontaria dell'impiego - acquistabile solo da lavoratori dipendenti di enti privati;
- 2) Inabilità temporanea totale al lavoro da infortunio o malattia - acquistabile solo da lavoratori autonomi;
- 3) Ricovero ospedaliero per grande intervento chirurgico - acquistabile da qualsiasi assicurato indipendentemente dal suo "status lavorativo".

Per le polizze collocate dalla Banca è possibile consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali.

Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente

## TEMPI DI EROGAZIONE

<b>Durata dell'istruttoria</b>	Massimo 30 giorni (4)
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Alla stipula dell'atto notarile

- (4) in presenza di tutta la documenta richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui:
- risulti necessario procedere ad una integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
  - emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori adempimenti;
  - venga sospeso l'iter istruttorio per volontà del cliente.

## 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 15 giorni dalla richiesta.



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

- Documenti Anagrafici per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti
- Documenti reddituali per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti
- Documenti Tecnici sull'immobile finanziato

**Per la verifica del merito di 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 finanziamento con un preavviso di almeno 15 (quindici) 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, nonché di eventuali interessi maturati dall'ultima rata pagata.

### **Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Immediatamente, alla disponibilità della somma.

### **Reclami**

Per eventuali contestazioni il Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami del Banco, via Rovagnati, 1 20832 Desio (MB), fax. +39.0362.488201, e-mail: [reclami@bancodesio.it](mailto:reclami@bancodesio.it); PEC: [reclami@pec.bancodesio.it](mailto:reclami@pec.bancodesio.it); che provvede ad evadere i reclami per iscritto tempestivamente e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di loro ricezione, ovvero entro 15 (quindici) giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta del Banco o non ha ricevuto riscontro del Banco nel termine sopra previsto, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) con le modalità indicate nell'apposita guida, che il Banco mette a disposizione della clientela presso le proprie Filiali e sul proprio sito internet. Il Cliente, anche in assenza delle controversie bancarie, finanziarie e societarie (ADR) con le modalità stabilite da detto organismo disponibili in Filiale o consultabili sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Il Banco e il Cliente concordano che qualora quest'ultimo intendesse avviare, con riferimento al contratto, una procedura di risoluzione stragiudiziale delle controversie, ogni contestazione dovrà essere sottoposta in via esecutiva al Conciliatore Bancario e Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia). Resta ferma in ogni caso la facoltà per il Cliente - e/o il Garante - di rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) con le modalità sopra descritte.

La Guida Pratica all'ABF e il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet del Banco.

## 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

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore ed una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo.
<b>Ammortamento</b>	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed un quota interessi.
<b>Estinzione anticipata (totale o parziale)</b>	Facoltà connessa alla parte finanziata di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.
<b>Euribor</b>	Tasso di riferimento, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee, rilevato periodicamente dalla European Money Market Institute. Il tasso è diffuso sul circuito telematico Reuters e di norma pubblicato su autorevoli fonti di informazione finanziaria.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi) calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento francese</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preammortamento tecnico: è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del periodo di ammortamento o di preammortamento definito contrattualmente.</li> <li>- periodo di preammortamento: è il periodo, la cui durata viene definita contrattualmente, in cui le rate sono composte da soli interessi. In questo periodo non è previsto il rimborso della quota capitale del capitale mutuato.</li> </ul>
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

<b>Rata</b>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze prestabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla Banca per il mutuo.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese perizia</b>	Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie / stime su immobili oggetto di ipoteca.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse ed 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.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 d'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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.

<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso minimo applicabile (tasso floor) nel caso in cui, al momento della rilevazione del tasso da applicare, a causa di oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso complessivo (sommatoria di parametro e spread) dovesse risultare inferiore a tale tasso.