Banco Desio

Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

MUTUO CAP E FLOOR
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 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.

Il mutuo Cap & Floor è un mutuo fondiario a tasso variabile, con applicazione di un tasso minimo "Floor" e uno massimo "Cap", destinato all'acquisto, costruzione e ristrutturazione di un immobile residenziale con destinazione prima e seconda casa, anche mediante accollo e surroga.

Finanziamento a tasso variabile con previsione di un tasso minimo e un tasso massimo

Rispetto al tasso iniziale, il tasso d'interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es. Euribor), fornendo al Cliente un range di oscillazione tra un valore minimo (Floor) ed un massimo (Cap). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento del parametro d'indicizzazione rilevato periodicamente. Il tasso variabile si consiglia a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.
Questa tipologia di mutuo è indicata per il Cliente che preferisce, in linea con l'andamento del mercato, avere la sicurezza del valore massimo del tasso d'interesse applicabile.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Finanziamento a tasso variabile con previsione di tasso minimo (Floor) e un tasso massimo (Cap).

DCS01726M657503385402060051

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:
- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento stabilito contrattualmente;
- la presenza di un valore di tasso minimo in misura fissa (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrebbe in ogni caso ridursi al di sotto di tale soglia;
Il tasso d'interesse sarà calcolato effettuando la somma algebrica tra l'indice di riferimento e la maggiorazione (spread) prevista.
In caso di valori positivi dell'indice di riferimento, un incremento dello stesso produrrà un aumento del tasso applicato al mutuo entro i limiti del tasso massimo "Cap", con conseguente aumento della rata.

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 www.bancodesio.it

Coloro che sottoscrivono il mutuo CAP & FLOOR 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

DCS01726M657503385402060051

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 econmiche 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, il sito internet di Consap pagina 2 di 11 www.consap.it e quello dell'ABI 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 96.963,90
		Importo totale dovuto dal cliente	Euro 196.963,90
		Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	8,44 %
	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		TASSO DI RIFINANZIAMENTO UFFICIALE BCE
	Spread del Tasso di Interesse		3,25000
	Tasso Minimo		3,25000 %
	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 TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione

DCS01726M657503385402060051

Il tasso nominale è compreso tra il valore minimo "FLOOR" e il massimo "CAP"

TAEG E IMPORTO DELLA RATA

DURATA DEL MUTUO (MESI)	VALORE INDICE DI RIFERIMENTO %	SPREAD	TASSO NOMINALE %	T.A.E.G. %	IMPORTO RATA Euro
240	3,65000	3,25000	6,90000	8,44	772,81

VOCI	COSTI
FINANZIAMENTI A TASSO VARIABILE - INDICIZZAZIONE BCE	
Importo massimo finanziabile	Euro 350.000 (e comunque non superiore al 95% del valore dell'immobile accertato dal perito)
- Importo minimo finanziabile in caso di surroga	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 mese, massimo 30 anni
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 - INDICIZZAZIONE BCE	
	Tasso di interesse nominale annuo (1)	6,90000 %
	Indice di riferimento (2)	TASSO DI RIFINANZIAMENTO UFFICIALE BCE
	Spread massimo	3,25000
	Tasso minimo (Floor)	3,25000 %
	Tasso massimo (Cap)	8,95000 %
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al Tasso di interesse nominale annuo

(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) Il parametro di indicizzazione BCE è fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea.

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

DCS01726M657503385402060051

VOCI DI COSTO

	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.	

Modalità di determinazione del tasso:

Il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando l'indice di riferimento BCE, dello spread stabilito contrattualmente. 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. 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 di riferimento BCE è il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema rilevato da autorevoli fonti di informazione finanziaria

VOCI DI COSTO

PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento	PIANO FRANCESE
	Tipologia di rate	Costante
	Periodicità delle rate	mensile
	Divisore fisso	
	- per la rata di preammortamento, in base all'effettivo numero di giorni trascorsi	36.500
	- 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.

DCS01726M657503385402060051

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) (**)
6,90000	10	1.159,44	1.304,810	1.060,170
6,90000	15	896,75	1.053,630	789,610
6,90000	20	772,81	935,130	661,960

L'esempio è formulato sul mutuo CAP e FLOOR indicizzato a tasso BCE.
(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di CAP o FLOOR al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).
(**) Tasso minimo Floor.

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

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

DCS01726M657503385402060051

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) Invaldità 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 infortuno;
2) Invalidità totale e permanente da infortunio o malattia;

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

DCS01726M657503385402060051

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

Durata dell'istruttoria	Massimo 30 giorni (4)
Disponibilità dell'importo	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, PORTABILITA' 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

DCS01726M657503385402060051

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; PEC: 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.

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 DEI PRINCIPALI TERMINI RICORRENTI

DCS01726M657503385402060051

Accollo	Contratto tra un debitore e 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.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi.
Estinzione anticipata (totale o parziale)	Facoltà connessa alla parte finanziata di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su 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 all'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 di capitale crescente e una quota di 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 del capitale aumenta.
Preammortamento	Periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio del periodo di ammortamento.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento residuo.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

DCS01726M657503385402060051

Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese perizia	Le spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
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 BCE	E' il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europa rilevato alla data di pubblicazione della delibera di variazione, su autorevole fonte d'informazione. Il tasso così rilevato troverà applicazione, senza alcun arrotondamento, con la decorrenza indicata nel comunicato della Banca Centrale Europea e sarà applicato fino alla successiva variazione.
Euribor	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.
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.

DCS01726M657503385402060051

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 usuraio. Per verificare se un tasso di interesse è usuraio, 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 massimo (cap)	Tasso soglia massimo; tasso convenzionalmente applicato nel caso in cui, al momento della rilevazione del tasso da applicare, a causa di oscillazioni del parametro di indicizzazione, il tasso complessivo (sommatoria di parametro e spread) dovesse risultare superiore a tale tasso.
Tasso minimo (floor)	Tasso soglia minimo applicabile; convenzionalmente applicato nel caso in cui, al momento della rilevazione del tasso da applicare, a causa di oscillazioni del parametro di indicizzazione, il tasso complessivo (sommatoria di parametro e spread) dovesse risultare inferiore a tale tasso.

DCS01726M657503385402060051

Banco Desio

Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

MUTUO IPOTECARIO E FONDIARIO IMMOBILE RESIDENZIALE

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 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 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.

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.

Finanziamento a tasso variabile con previsione di un tasso minimo

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor), fino all'eventuale raggiungimento del tasso minimo. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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 e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

DCS01725M269898056112362190

Finanziamento a tasso misto

Il tasso d'interesse può passare da fisso a variabile a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. Il tasso misto si consiglia a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo Fondiario con rate di preammortamento

Si caratterizza per :

- un tasso di interesse definito all'erogazione del mutuo in misura fissa o variabile, che regola sia il periodo di preammortamento sia quello successivo di ammortamento
- un periodo di preammortamento, durante il quale il cliente paga rate mensili composte da soli interessi; in questo periodo il cliente non rimborsa il capitale che rimane quindi invariato rispetto all'erogazione iniziale. La durata del periodo del preammortamento è di: 3, 6, 12, 18 mesi.
- un periodo di ammortamento, successivo al termine del periodo di preammortamento, a partire dal quale il cliente comincia a rimborsare il capitale e paga quindi rate mensili composte da quota capitale e quota interessi;
- alla fine del periodo di preammortamento la rata aumenta poiché il cliente comincia a rimborsare anche la quota capitale; l'importo dell'aumento dipende dalla durata complessiva del mutuo. Più il periodo di ammortamento è breve, maggiore è l'incidenza dell'aumento della rata.
- Il mutuo con periodo di preammortamento può essere concesso per le seguenti finalità: acquisto, ristrutturazione, costruzione di immobile residenziale.

Questa tipologia di finanziamento non è attivabile per le operazioni in surroga e di tipo ipotecario.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Finanziamento a tasso fisso

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

Finanziamento a tasso variabile con previsione di un 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 funzione dell'andamento dell'indice di riferimento stabilito contrattualmente.

- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo in misura fissa (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di tale soglia.

Finanziamento a tasso misto

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- l'impossibilità di beneficiare, nel primo periodo regolato a tasso fisso, delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso;

- la possibilità di variazione del tasso d'interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, durante il periodo regolato a tasso indicizzato;

- la presenza in contratto di un tasso minimo in misura fissa (c.d. tasso minimo), per cui se, nel corso del periodo a tasso variabile, la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore a tale minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di tale soglia.

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 www.bancodesio.it

Coloro che sottoscrivono il mutuo IPOTECARIO e FONDIARIO IMMOBILE RESIDENZIALE 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)

DCS01725M269898056112362190

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 econmiche 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, il sito internet di Consap pagina 2 di 11 www.consap.it e quello dell'ABI www.abi.it.

DCS01725M269898056112362190

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 126.457,61
		Importo totale dovuto dal cliente	Euro 226.457,61
		Tasso annuo effettivo Globale (T.A.E.G.)	10,66 %
	Valore dell'immobile oggetto di ipoteca		Euro 200.000,00
	Importo del mutuo		Euro 100.000,00
	Durata anni		20
	Tasso di interesse (indice+ spread)		
	Indice di riferimento		EUR 1M PUNT BASE365 RIL.PENULTIMO G.LAV.MESE PREC.
	Spread del Tasso di Interesse		5,60000
	Tasso Minimo		5,60000 %
	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		SPESE PERIZIA - Euro 250,000
	Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie / stime su immobili oggetto di ipoteca.		
	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)		
	Imposta sostitutiva		Euro 2.000,000
	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	3,64200	5,60000	9,24200	10,66	918,85

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile (*)	non superiore al 95% del valore dell'immobile accertato da perizia di stima
(*) 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 (oltre alla eventuale rata di preammortamento tecnico)	
Finanziamenti a tasso fisso	massimo 20 anni ipotecario, 30 anni fondiario

DCS01725M269898056112362190

Finanziamenti a tasso fisso con periodo di preammortamento iniziale (tipologia di finanziamento riservata ad operazioni fondiarie e non attivabile per operazioni in surroga e ipotecarie)	minimo 18 mesi + 1 giorno; massimo 25 anni (compreso il periodo di preammortamento che potrà avere durate definite e non modificabili pari a 3/6/12/18 mesi)
Finanziamenti a tasso variabile	massimo 20 anni ipotecario, 30 anni fondiario
Finanziamenti a tasso variabile con periodo di preammortamento iniziale (tipologia di finanziamento riservata ad operazioni fondiarie e non attivabile per operazioni in surroga e ipotecarie)	minimo 18 mesi + 1 giorno; massimo 25 anni (compreso il periodo di preammortamento che potrà avere durate definite e non modificabili pari a 3/6/12/18 mesi)
Finanziamenti a tasso misto	massimo 20 anni ipotecario (di cui massimo 10 anni a tasso fisso), 30 anni fondiario (di cui massimo 10 anni a tasso fisso)
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 fisso	Tasso di interesse nominale annuo massimo (1) (2)	mutuo ipotecario 7,300%, mutuo fondiario 7,300%
		Indice di riferimento (3)	IRS LETTERA 20 anni mutuo ipotecario / IRS LETTERA 30 anni mutuo fondiario
		Spread massimo	4,770
		Tasso di interesse di preammortamento (incluso eventuale preammortamento tecnico)	Pari al Tasso di interesse nominale annuo
	Finanziamenti a tasso variabile	Tasso di interesse nominale annuo per periodicità rata mensile (1)	9,24200 %
		Indice di riferimento (4)	Euribor 1 mese puntuale base 365, rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente
		Spread massimo	5,60000
		Tasso di interesse nominale annuo per periodicità rata trimestrale* (1)	9,15400%
		*Tipologia di finanziamento non attivabile per operazioni fondiarie con preammortamento	
		Indice di riferimento (4)	Euribor 3 mesi puntuale base 365, rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente
		Spread massimo	5,60000
		Tasso di interesse nominale annuo per periodicità rata semestrale* (1)	9,03800%
		*Tipologia di finanziamento non attivabile per operazioni fondiarie con preammortamento	
		Indice di riferimento (4)	Euribor 6 mesi puntuale base 365, rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente
		Spread massimo	5,60000
		Tasso minimo	5,60000 %
		Tasso di interesse di preammortamento, incluso eventuale preammortamento tecnico	Pari al tasso di interesse nominale annuo della stipula e rideterminato periodicamente in base al parametro maggiorato dello spread

DCS01725M269898056112362190

	Finanziamenti a tasso misto	Tasso di interesse nominale annuo massimo in costanza di tasso fisso (1) (2)	mutuo ipotecario 7,300%, mutuo fondiario 7,300%
		Indice di riferimento (3)	IRS LETTERA 20 anni mutuo ipotecario / IRS LETTERA 30 anni mutuo fondiario
		Spread massimo	4,770
		Tasso di interesse nominale annuo in costanza di tasso variabile per periodicità rata mensile (1)	9,24200 %
		Indice di riferimento (4)	Euribor 1 mese puntuale base 365, rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente
		Spread massimo	5,60000
		Tasso di interesse nominale annuo in costanza di tasso variabile per periodicità rata trimestrale (1)	9,15400%
		Indice di riferimento (4)	Euribor 3 mesi puntuale base 365, rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente
		Spread massimo	5,60000
		Tasso di interesse nominale annuo in costanza di tasso variabile per periodicità rata semestrale (1)	9,03800%
		Indice di riferimento (4)	Euribor 6 mesi puntuale base 365, rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente
		Spread massimo	5,60000
		Tasso minimo	5,60000 %
		Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Pari al tasso di interesse nominale annuo della stipula
		Tasso di interesse di preammortamento	Il preammortamento non è applicabile ai mutui con tasso misto

(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) AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Una volta stipulato il mutuo il tasso d'interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
(3) L'amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).
(4) 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

DCS01725M269898056112362190

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 Fisso

Modalità di determinazione del tasso:

Il tasso fisso finito da applicare al mutuo viene determinato maggiorando di uno spread l'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap) del giorno di negoziazione del tasso dell'operazione. Il tasso applicato al contratto, fermo restando lo spread, potrà essere diverso rispetto a quello indicato in fase di offerta, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimarranno fissi per tutta la durata del contratto. Tale indice è pubblicato da autorevoli fonti di informazione finanziaria.

Modalità di determinazione dell'indice di riferimento:

L'indice di riferimento IRS è calcolato giornalmente ed indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano scambi a copertura del rischio di interesse. L'amministratore dell'indice è ICE Benchmark Administrator (ICE). In relazione alla durata del finanziamento viene utilizzato l'indice IRS Lettera di pari periodo rilevato in base alla durata del mutuo (es. mutuo decennale IRS10Y)

Tasso Variabile:

Il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando l'indice di riferimento Euribor 1/3/6 mesi 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:

DCS01725M269898056112362190

L'indice è rappresentato dall'"Euribor 1/3/6 mesi 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 Istitute, 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, trimestrale, semestrale
Le operazioni fondiarie con preammortamento, sono previste con periodicità esclusivamente mensile	
Divisore fisso per la rata di preammortamento tecnico, in base all'effettivo numero di giorni trascorsi	36.500
Divisore fisso per le rate di preammortamento in base a un mese di 30 giorni	36.000
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) (*)
9,24200	10	1.283,39	1.427,750	1.139,020
9,24200	15	1.032,21	1.187,570	876,860
9,24200	20	918,85	1.079,160	758,530

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di CAP o FLOOR al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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

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

DCS01725M269898056112362190

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.;

DCS01725M269898056112362190

2) Invaldità 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 infortuno;
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

Durata dell'istruttoria	Massimo 30 giorni (4)
Disponibilità dell'importo	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.

DCS01725M269898056112362190

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, PORTABILITA' 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; PEC: 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.

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.

DCS01725M269898056112362190

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 DEI PRINCIPALI TERMINI RICORRENTI

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca e si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi.
Estinzione anticipata (totale o parziale)	Facoltà connessa alla parte finanziata di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.
Euribor	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 auterevoli fonti di informazione finanziaria.
IRS (Interest Rate swap)	Indice di riferimento calcolato giornalmente. Indica il tasso di interesse medio al quale i principali Istituti di credito europei stipulano scambi a copertura del rischio di interesse. L'amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).

DCS01725M269898056112362190

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 all'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 dal 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 sorattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	- preammortamento tecnico: è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del periodo di ammortamento o di preammortamento definito contrattualmente. - 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

DCS01725M269898056112362190

Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze prestabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è compsta 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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese perizia	Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie/ stime su immobili oggetto di ipoteca.
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 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.
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 di interesse è 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 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.

DCS01725M269898056112362190

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 minimo	Tasso minimo applicabile (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 indice e spread) dovesse risultare inferiore a tale tasso.

DCS01725M269898056112362190

Banco Desio

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 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 immobilare 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.

DCS01725M273780333326508314

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 sio www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito 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

DCS01725M273780333326508314

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 econmiche 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, il sito internet di Consap pagina 2 di 11 www.consap.it e quello dell'ABI 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 93.147,61
		Importo totale dovuto dal cliente	Euro 193.147,61
		Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	8,04 %

DCS01725M273780333326508314

	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	3,64200	3,50000	7,14200	8,04	787,35

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)	7,14200 %
		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

DCS01725M273780333326508314

(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:

DCS01725M273780333326508314

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 Istitute, 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) (*)
7,14200	10	1.171,92	1.171,920	1.171,920
7,14200	15	910,29	910,290	910,290
7,14200	20	787,35	787,350	787,350

(*) 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

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).

DCS01725M273780333326508314

- 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.).

DCS01725M273780333326508314

OPZIONE 3 - Lavoratori Dipendenti del settore Privato a tempo indeterminato:
1) Decesso (D): garanzia prestata da Net Insurance Life S.p.A.;
2) Invaldità 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 infortuno;
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

Durata dell'istruttoria	Massimo 30 giorni (4)
Disponibilità dell'importo	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.

DCS01725M273780333326508314

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, PORTABILITA' 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; PEC: 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.

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.

DCS01725M273780333326508314

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

Accollo	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.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed un quota interessi.
Estinzione anticipata (totale o parziale)	Facoltà connessa alla parte finanziata di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.
Euribor	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 auterevoli fonti di informazione finanziaria.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.

DCS01725M273780333326508314

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 all'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.
Preammortamento	- preammortamento tecnico: è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del periodo di ammortamento o di preammortamento definito contrattualmente. - 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

DCS01725M273780333326508314

Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze 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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese perizia	Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie / stime su immobili oggetto di ipoteca.
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 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.
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 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.
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.

DCS01725M273780333326508314

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 minimo	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.

DCS01725M273780333326508314

Banco Desio

Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

MUTUO FONDIARIO D.EVOLUTION

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 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 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.

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.

Finanziamento a tasso variabile con previsione di un tasso minimo

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad

DCS01725M279446874699508259

es: Euribor), fino all'eventuale raggiungimento del tasso minimo. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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 e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Finanziamento a tasso fisso

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi a ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

Finanziamento a tasso variabile con previsione di un 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 funzione dell'andamento dell'indice di riferimento stabilito contrattualmente.
- la presenza in contratto di un valore di tasso minimo in misura fissa (c.d. tasso minimo), per cui se la somma algebrica dell'indice di riferimento e dello spread risultasse inferiore al tasso minimo, la misura del tasso di interesse non potrà in ogni caso ridursi al di sotto di tale soglia.

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 www.bancodesio.it

CARATTERISTICHE DEL MUTUO D.EVOLUTION

Il mutuo fondiario D.EVOLUTION può essere concesso solo se finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobile residenziale, con destinazione prima casa, anche mediante accollo e per operazioni di surroga mutui non precedentemente già surrogati. Il mutuo fondiario D.EVOLUTION è riservato a privati consumatori con limite di età di 40 anni all'atto della stipula.
In caso di mutui cointestati, entrambi gli interessati devo rispettare i limiti di età indicati.
E' prevista esclusivamente la scelta fra tasso fisso o variabile ed il pagamento delle rate con cadenza mensile. Coloro che sottoscrivono il mutuo D.EVOLUTION 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:

DCS01725M279446874699508259

- 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 econmiche 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, il sito internet di Consap pagina 2 di 11 www.consap.it e quello dell'ABI www.abi.it.

CARATTERISTICHE DEL MUTUO D.EVOLUTION GREEN

Il Mutuo Fondiario D.Evolution Green può essere concesso solo se finalizzato all'acquisto di immobile residenziale con destinazione prima casa. Il Mutuo D.Evolution Green prevede la possibilità di ottenere una riduzione del tasso di interesse (o dello spread applicato, in caso di tasso variabile).

Ai fini della concessione del Mutuo Fondiario D.Evolution Green occorrerà fornire, oltre alla consueta documentazione prevista per un mutuo standard, la certificazione APE che attesti una classe di appartenenza B o superiore. Per la concessione di questa tipologia di Mutuo restano validi i requisiti del Mutuo D.Evolution, citati nel paragrafo "Caratteristiche del Mutuo D.Evolution".

DCS01725M279446874699508259

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 122.864,11
		Importo totale dovuto dal cliente	Euro 222.864,11
		Tasso annuo effettivo Globale (T.A.E.G.)	10,14 %
	Valore dell'immobile oggetto di ipoteca		Euro 200.000,00
	Importo del mutuo		Euro 100.000,00
	Durata anni		20
	Tasso di interesse (indice+ spread)		
	Indice di riferimento		EUR 1M PUNT BASE365 RIL.PENULTIMO G.LAV.MESE PREC.
	Spread del Tasso di Interesse		5,60000
	Tasso Minimo		5,60000 %
	Periodicità rate		Mensile
	Oneri e Spese		INCASSO RATA - Euro 0,000
	Oneri e spese		PRODUZ.COMUNIC.TRASP - Euro 0,400
	Oneri e spese		ISTRUTTORIA 1% - Euro 1.000,000
	Oneri e spese		SPESE PERIZIA - Euro 250,000
	Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie / stime su immobili oggetto di ipoteca.		
	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)		
	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	3,64200	5,60000	9,24200	10,14	915,35

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile (*)	Euro 250.000,00 e comunque non superiore al 95%(*) del valore dell'immobile accertato da perizia di stima. (*) Condizione non applicabile in caso di acquisizione di garanzia Consap
(*) 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 dei Finanziamenti (**)	minimo 60 mesi; massimo 360 mesi
(**) oltre alla eventuale rata di preammortamento tecnico	
Garanzie accettate (***)	garanzie reali e/o personali

DCS01725M279446874699508259

(***) 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 fisso	Tasso di interesse nominale annuo massimo (1) (2)	7,300%
		Indice di riferimento (3)	IRS LETTERA 20 anni mutuo ipotecario / IRS LETTERA 30 anni mutuo fondiario
		Spread massimo	4,770
		- ridotto di 0,15 p.p. in caso di Mutuo D.Evolution Green	
		Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Pari al Tasso di interesse nominale annuo
	Finanziamenti a tasso variabile	Tasso di interesse nominale annuo per periodicità rata mensile (1)	9,24200 %
		Indice di riferimento (4)	Euribor 1 mese puntuale base 365, rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente
		Spread massimo	5,60000
		- ridotto di 0,15 p.p. in caso di Mutuo D.Evolution Green	
		Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Pari al tasso di interesse nominale annuo della stipula
		Tasso minimo	5,60000 %

(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) AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Una volta stipulato il mutuo il tasso d'interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

(3) L'amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).

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

VOCI DI COSTO

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1% con minimo di 750 euro, 1,25% per LTV compreso tra 75,01% e 80,00%, 2,00% per LTV compreso tra 80,01% e 95,00%
		Perizia tecnica	A carico del Cliente; massimo Euro 250,00

DCS01725M279446874699508259

VOCI DI COSTO

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 0,00
		Incasso rata	
		- con addebito in c/c	Euro 0,00
		- 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. Per la clientela in possesso dei requisiti di cui all'art.64 comma 6 del DL 25 maggio 2021 n.73 e per i mutui con finalità portabilità tramite surroga o accollo, è prevista l'esenzione dall'imposta sostitutiva.	

Tasso Fisso

Modalità di determinazione del tasso:

Il tasso fisso finito da applicare al mutuo viene determinato maggiorando di uno spread l'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap) del giorno di negoziazione del tasso dell'operazione. Il tasso applicato al contratto, fermo restando lo spread, potrà essere diverso rispetto a quello indicato in fase di offerta, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimarranno fissi per tutta la durata del contratto. Tale indice è pubblicato da autorevoli fonti di informazione finanziaria.

Modalità di determinazione dell'indice di riferimento:

L'indice di riferimento IRS è calcolato giornalmente ed indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano scambi a copertura del rischio di interesse. L'amministratore dell'indice è ICE Benchmark Administrator (ICE). In relazione alla durata del finanziamento viene utilizzato l'indice IRS Lettera di pari periodo rilevato in base alla durata del mutuo (es. mutuo decennale IRS10Y)

Tasso Variabile:

Il tasso da applicare al mutuo viene determinato maggiorando l'indice di riferimento Euribor 1/3/6 mesi 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:

DCS01725M279446874699508259

L'indice è rappresentato dall'"Euribor 1/3/6 mesi 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 Istitute, 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) (*)
9,24200	10	1.279,89	1.424,250	1.135,520
9,24200	15	1.028,71	1.184,070	873,360
9,24200	20	915,35	1.075,660	755,030

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di CAP o FLOOR al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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

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.

DCS01725M279446874699508259

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) Invaldità totale e permanente da infortunio o malattia (IPT);
3) Perdita d'impiego (PI);

DCS01725M279446874699508259

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 infortuno;
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

Durata dell'istruttoria	Massimo 30 giorni (4)
Disponibilità dell'importo	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.

DCS01725M279446874699508259

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, PORTABILITA' 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; PEC: 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.

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.

DCS01725M279446874699508259

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 DEI PRINCIPALI TERMINI RICORRENTI

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca e si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi.
Estinzione anticipata (totale o parziale)	Facoltà connessa alla parte finanziata di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.
Euribor	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 auterevoli fonti di informazione finanziaria.
IRS (Interest Rate swap)	Indice di riferimento calcolato giornalmente. Indica il tasso di interesse medio al quale i principali Istituti di credito europei stipulano scambi a copertura del rischio di interesse. L'amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).

DCS01725M279446874699508259

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 all'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 dal 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 sorattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	- preammortamento tecnico: è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del periodo di ammortamento o di preammortamento definito contrattualmente. - 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

DCS01725M279446874699508259

Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze prestabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è compsta 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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese perizia	Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie/ stime su immobili oggetto di ipoteca.
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 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.
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 di interesse è 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 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.

DCS01725M279446874699508259

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 minimo	Tasso minimo applicabile (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 indice e spread) dovesse risultare inferiore a tale tasso.

DCS01725M279446874699508259

Banco Desio

Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

FOGLIO INFORMATIVO: MUTUO GREEN

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 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 anni 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".
Il cliente rimborsa il credito con pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso non si modifica durante la vita del contratto e, di conseguenza, la rata rimane costante a prescindere dall'andamento del costo del denaro. 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.

Finanziamento a tasso variabile con previsione di un tasso minimo

Il tasso varia in relazione all'andamento del parametro specificamente indicato nel contratto fino all'eventuale raggiungimento del tasso minimo, consentendo al mutuatario di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato, fruendo eventuali riduzioni inerenti il parametro fino al raggiungimento del tasso minimo. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

DCS01725M276753860473451359

CARATTERISTICHE DEL MUTUO GREEN

Il mutuo fondiario GREEN può essere concesso se finalizzato all'acquisto o alla riqualificazione di immobile residenziale con destinazione prima/seconda casa. Tale finanziamento è attivabile per operazioni in surroga con destinazione acquisto prima/seconda casa.

Ai fini della concessione del finanziamento GREEN per l'acquisto di prima/seconda casa, o operazioni in surroga, occorrerà fornire, oltre alla consueta documentazione prevista per un mutuo standard, la certificazione APE che attesti una classe di appartenenza B o superiore, in caso di riqualificazione occorrerà fornire certificazione APE di partenza, preventivi dettagliati dei lavori da eseguire e relazione di Perito che attesti la classe energetica stimata a lavori ultimati.

Limitatamente al solo caso di riqualificazione, il Cliente avrà a disposizione un intervallo di tempo di 12 mesi, durante i quali dovrà ultimare i lavori e produrre certificazione APE aggiornata che attesti il conseguimento dell'efficientamento energetico di almeno una classe.

Se trascorsi i 12 mesi non dovesse concretizzarsi il miglioramento, ovvero il Cliente non consegnasse Certificazione APE aggiornata, saranno revocati i benefici in termine di scontistica, sino ad allora goduti.

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 30 anni	
		Importo totale del credito	Euro 100.000,00
		Costo totale del credito	Euro 201.776,03
		Importo totale dovuto dal cliente	Euro 301.776,03
		Tasso annuo effettivo Globale (T.A.E.G.)	10,28 %
	Valore dell'immobile oggetto di ipoteca		Euro 200.000,00
	Importo del mutuo		Euro 100.000,00
	Durata anni		30
	Tasso di interesse (indice+ spread)		
	Indice di riferimento		EUR 1M PUNT BASE365 RIL.PENULTIMO G.LAV.MESE PREC.
	Spread del Tasso di Interesse		5,60000
	Tasso Minimo		5,60000 %
	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		SPESE PERIZIA - Euro 250,000
	Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie / stime su immobili oggetto di ipoteca.		
	Oneri e Spese		ASSICURAZIONE - Euro 2.273,130
	Polizza incendio, fulmine, esplosione e scoppio, a premio unico anticipato (per la durata in esempio di 30 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)		
	Imposta sostitutiva		Euro 0,000
	Invio comunicazioni ai sensi della normativa sulla trasparenza		Euro 0,700

DCS01725M276753860473451359

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
360	3,64200	5,60000	9,24200	10,28	825,60

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Euro 350.000,00
Quota massima finanziabile su valore di perizia	80% nel caso di acquisto (elevabile al 95% con assicurazione Am-Trust); 60% nel caso di riqualificazione energetica ed in ogni caso non superiore all'80% dei costi da preventivo
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 (oltre alla eventuale rata di preammortamento tecnico)	minimo 5 anni, massimo 30 anni
Periodo di preammortamento	Non previsto
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 fisso	Tasso di interesse nominale annuo massimo (1) (2)	7,300%
		- Limitatamente alla finalità riqualificazione, decorsi 12 mesi dalla data di stipula, in mancanza di consegna della certificazione APE, verrà applicata una maggiorazione di tasso pari 0,25 p.p.	
		Indice di riferimento (3)	IRS LETTERA 30 anni mutuo fondiario
		Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Pari al tasso di interesse nominale annuo
		Tasso di mora	Tasso rata + 2%
	Finanziamenti a tasso variabile	Tasso di interesse nominale annuo (1) (2)	9,24200 %
		Parametro di indicizzazione (4)	EURIBOR 1 MESE PUNTUALE BASE 365 RILEVATO IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA STIPULA
		Spread	5,60000
		- Limitatamente alla finalità riqualificazione, decorsi i 12 mesi dalla data di stipula, in mancanza di consegna della certificazione APE, verrà applicata una maggiorazione sullo spread di 0,25 p.p.	
		Tasso minimo	5,60000 %
		- Limitatamente alla finalità riqualificazione, decorsi i 12 mesi dalla data di stipula, in mancanza di consegna della certificazione APE, verrà applicata una maggiorazione del tasso minimo in egual misura a quella praticata sullo spread	
		Tasso di interesse di preammortamento tecnico	Pari al tasso di interesse nominale annuo della stipula
		Tasso di mora	Tasso rata + 2%

(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) AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Una volta stipulato il mutuo il tasso d'interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

(3) L'amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).

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

DCS01725M276753860473451359

VOCI DI COSTO

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2% dell'importo finanziato con un minimo di Euro 750
		Perizia tecnica	A carico del cliente; massimo Euro 250,00

VOCI DI COSTO

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 0,00
		Incasso rata	
		- con addebito in c/c	Euro 3,50
		- 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
		Sospensione pagamento rate	Non previsto
		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. Per la clientela in possesso dei requisiti di cui all'art.64 comma 6 del DL 25 maggio 2021 n.73 e per i mutui con finalità portabilità tramite surroga o accollo, è prevista l'esenzione dall'imposta sostitutiva.	

Tasso Fisso

Modalità di determinazione del tasso:

Il tasso fisso finito da applicare al mutuo viene determinato maggiorando di uno spread l'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap) del giorno di negoziazione del tasso dell'operazione. Il tasso applicato al contratto, fermo restando lo spread, potrà essere diverso rispetto a quello indicato in fase di offerta, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimarranno fissi per tutta la durata del contratto. Tale indice è pubblicato da autorevoli fonti di informazione finanziaria.

Modalità di determinazione dell'indice di riferimento:

L'indice di riferimento IRS è calcolato giornalmente ed indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano scambi a copertura del rischio di interesse. L'amministratore dell'indice è ICE Benchmark Administrator (ICE). In relazione alla durata del finanziamento viene utilizzato l'indice IRS Lettera di pari periodo rilevato in base alla durata del mutuo (es. mutuo decennale IRS10Y)

Tasso Variabile

Modalità di determinazione del tasso:

DCS01725M276753860473451359

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 mesi puntuale 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 Istitute, 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) (*)
9,24200	10	1.283,39	1.427,750	1.139,020
9,24200	20	918,85	1.079,160	758,530
9,24200	30	825,60	990,000	661,210

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di CAP o FLOOR al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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

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

DCS01725M276753860473451359

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.).

DCS01725M276753860473451359

OPZIONE 3 - Lavoratori Dipendenti del settore Privato a tempo indeterminato:
1) Decesso (D): garanzia prestata da Net Insurance Life S.p.A.;
2) Invaldità 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 infortuno;
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

Durata dell'istruttoria	Massimo 30 giorni (4)
Disponibilità dell'importo	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.

DCS01725M276753860473451359

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, PORTABILITA' 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; PEC: 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.

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.

DCS01725M276753860473451359

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 DEI PRINCIPALI TERMINI RICORRENTI

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca e si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi.
Estinzione anticipata (totale o parziale)	Facoltà connessa alla parte finanziata di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.
Euribor	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 auterevoli fonti di informazione finanziaria.
IRS (Interest Rate swap)	Indice di riferimento calcolato giornalmente. Indica il tasso di interesse medio al quale i principali Istituti di credito europei stipulano scambi a copertura del rischio di interesse. L'amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).

DCS01725M276753860473451359

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 all'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 dal 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 sorattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	- preammortamento tecnico: è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del periodo di ammortamento o di preammortamento definito contrattualmente. - 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

DCS01725M276753860473451359

Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze prestabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è compsta 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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese perizia	Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie/ stime su immobili oggetto di ipoteca.
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 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.
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 di interesse è 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 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.

DCS01725M276753860473451359

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 minimo	Tasso minimo applicabile (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 indice e spread) dovesse risultare inferiore a tale tasso.

DCS01725M276753860473451359

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.