INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO FONDIARIO PRIVATI MCD

INFORMAZIONE SUL FINANZIATORE

BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA (CUNEO) S.C.

Piazza Botero, 7 - 12041 - BENE VAGIENNA (CN)
Tel.: 0172 651111 - Fax: 0172 654603
Email: info@benebanca.it Sito internet: : www.benebanca.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo e codice fiscale n. 00167340041 - R.E.A. 2921
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4243.20 - cod. ABI 08382
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159519
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo.

IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE (DA COMPILARE A CURA DI CHI ESEGUE L'OFFERTA)

COGNOME E NOME / RAGIONE SOCIALE	
SEDE (INDIRIZZO)	
TELEFONO	
E-MAIL	
QUALIFICA	
COGNOME E NOME DEL CLIENTE	
Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente foglio informativo, nonché della Guida pratica al mutuo ipotecario.	
FIRMA DEL CLIENTE	

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO (DA COMPILARE A CURA DEL MEDIATORE)

COGNOME E NOME/RAGIONE SOCIALE DELL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO	
NOME E COGNOME DEL COLLABORATORE	
SEDE (INDIRIZZO) DELL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO	
TELEFONO	
E-MAIL	
NUMERO DI ISCRIZIONE NELL'ELENCO DEGLI INTERMEDIARI	

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE - MUTUO FONDIARIO AL CONSUMATORE (CD. MCD)

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

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

Il credito immobiliare - mutuo fondiario è assistito da garanzia ipotecaria, normalmente di 1° grado, su immobili prevalentemente residenziali e l'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale ammontare è elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (es. fideiussioni bancarie; polizze assicurative; fondi di garanzia; ecc.), come previsto dalla normativa di riferimento. Il mutuo ipotecario, invece, è assistito da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili.

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. 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

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) 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 è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile. Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere pattuito contrattualmente un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.
Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore www.benebanca.it.

CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO

Il mutuo sarà assistito da garanzia ipotecaria su immobile residenziale e la finalità sarà liquidità, ossia NON sarà destinato all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobile residenziale uso prima/seconda casa, ma bensì al finanziamento di altre esigenze.

MUTUO CON OPZIONE:

La struttura del tasso per il mutuo con opzione, prevede inizialmente, per una durata di 5 anni, l'ammortamento parametrato sul tasso fisso a 5 anni (IRS 5Y rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente l'erogazione più lo spread contrattualmente previsto). Dopo il periodo iniziale, la parte mutuataria, previa richiesta scritta alla Banca con almeno trenta giorni di preavviso, può esercitare, a sua scelta, una delle seguenti opzioni: a) proseguire l'ammortamento con l'applicazione di un tasso nominale annuo fisso determinato con riferimento all'IRS 5 anni (rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di scadenza del decennio) maggiorato dello spread contrattualmente previsto. Detta opzione comporterà il ricalcolo della rata di ammortamento, comprensiva di una quota capitale e di una quota interessi, sulla base del tasso fisso come sopra determinato con riferimento al debito residuo in

linea capitale nonché al restante periodo di ammortamento; b) proseguire l'ammortamento con l'applicazione di un tasso nominale annuo variabile pari all'Euribor a 6 mesi base 360 (rilevato sul quotidiano il Sole 24 Ore il terzultimo giorno lavorativo del trimestre precedente quello di scadenza della facoltà di opzione maggiorato dello spread contrattualmente previsto e successivamente rilevato sul medesimo quotidiano il terzultimo giorno lavorativo dei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno). Detta opzione comporterà il ricalcolo della rata di ammortamento, comprensiva di una quota capitale e di una quota interessi, sulla base del tasso variabile come sopra determinato con riferimento al debito residuo in linea capitale nonché al restante periodo di ammortamento. L'esercizio di questa opzione, prevede l'applicazione di un tasso minimo pari al tasso minimo applicato in sede di stipula. Qualora alla scadenza dell'opzione, il cliente non dovesse esercitare il diritto di opzione, sarà applicato per il quinquennio interessato, un tasso indicizzato. Il diritto di opzione è esercitabile ogni 5 anni.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso variabile indicizzato a TASSO BCE; Prodotto: MUTUO FONDIARIO MCD BCE			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,49%	Costo totale del credito: € 118.754,50 Importo totale dovuto dal cliente: € 288.754,50
Tasso variabile indicizzato a EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.I.			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,7%	Costo totale del credito: € 122.111,00 Importo totale dovuto dal cliente: € 292.111,00
Tasso fisso; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.F.			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,51%	Costo totale del credito: € 103.623,90 Importo totale dovuto dal cliente: € 273.623,90
Tasso misto; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,96%	Costo totale del credito: € 112.285,95 Importo totale dovuto dal cliente: € 282.285,95

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo degli interessi, di tutti i costi, le commissioni, e tutte le altre spese e oneri che il cliente deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, ivi incluse le eventuali spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo, escluse le spese notarili.

Il TAEG è calcolato su:	
Importo del credito - MUTUO FONDIARIO MCD BCE	€ 170.000,00
Importo del credito - MT FONDIARIO MCD T.I.	€ 170.000,00
Importo del credito - MT FONDIARIO MCD T.F.	€ 170.000,00
Importo del credito - MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y	€ 170.000,00
Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Tasso variabile: TASSO BCE (Attualmente pari a: 2,4%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,9% Il tasso si modifica in relazione alla misura del tasso ufficiale di riferimento BCE, con decorrenza primo giorno del mese success. alla data di variazione dello stesso. Amministrato da Banca Centrale Europea.Tasso minimo (floor) pari a spread. MT FONDIARIO MCD T.I.: Tasso variabile: EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR (Attualmente pari a: 2,596%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5%

	Valore effettivo attualmente pari a: 7,096% Euribor 6M/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre (da il Sole 24 Ore), con decorrenza primo giorno del trimestre successivo. Il Parametro è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). MT FONDIARIO MCD T.F.: Tasso fisso: 6% MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Tasso così composto: Per la durata di 5 anni: Tasso fisso: 6% Successivamente: Tasso variabile: EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR (Attualmente pari a: 2,596%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,096% Euribor 6M/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre (da il Sole 24 Ore), con decorrenza primo giorno del trimestre successivo. Il Parametro è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI).
Durata - MUTUO FONDIARIO MCD BCE	15 Anni
Durata - MT FONDIARIO MCD T.I.	15 Anni
Durata - MT FONDIARIO MCD T.F.	15 Anni
Durata - MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y	15 Anni
Periodicità della rata	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.I.: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.F.: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Mensile (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.
Gli oneri considerati per il calcolo sono:	
Spese per la stipula del contratto:	
Istruttoria	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: 1,5% Minimo: € 150,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: 1,5% Minimo: € 150,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: 1,5% Minimo: € 150,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: 1,5% Minimo: € 150,00
Stipula al di fuori delle sedi della Banca	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 400,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 400,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 400,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 400,00
Imposta sostitutiva DPR 601/73	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: 0,25% MT FONDIARIO MCD T.I.: 0,25% MT FONDIARIO MCD T.F.: 0,25% MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: 0,25%
Spese per la gestione del rapporto:	
Gestione pratica	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 125,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 125,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 125,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 125,00
Incasso rata - addebito in conto corrente	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 6,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 6,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 6,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 6,00
Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,00

	MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,00
Avviso scadenza rata	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,00
Rinnovo di ipoteca	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 250,00
Servizi accessori:	
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 223,03 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 223,03 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 223,03 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 223,03 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25
Il costo dell'assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio è stato stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSIHOME" di Assimoco S.p.a.	
Oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito:	
Perizia tecnica	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 3.000,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 3.000,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 3.000,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 3.000,00 Il costo della perizia tecnica è stato stimato sulla base delle tariffe applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di immobili residenziali finiti
Spese postali	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,00
Spese custodia e pegno	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,00
Altre spese	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,00
Compenso di mediazione a favore del mediatore creditizio	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 2.550,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 2.550,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 2.550,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 2.550,00

L'importo totale dovuto dal cliente è dato dalla somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso variabile indicizzato a TASSO BCE; Prodotto: MUTUO FONDIARIO MCD BCE

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Indicatore del costo totale del credito: 9,78%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 138.195,10 Importo totale dovuto dal

			cliente con polizza assicurativa facoltativa € 308.195,10
Tasso variabile indicizzato a EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.I.			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Indicatore del costo totale del credito: 9,99%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 141.551,60 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 311.551,60
Tasso fisso; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.F.			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Indicatore del costo totale del credito: 8,82%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 123.064,50 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 293.064,50
Tasso misto; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 15	Indicatore del costo totale del credito: 9,25%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 131.726,55 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 301.726,55
L'Indicatore del Costo Totale del Credito è calcolato con le stesse modalità di calcolo del TAEG. Gli oneri considerati sono i medesimi con in aggiunta:			
Polizza assicurativa facoltativa PPI	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 1.296,04 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 1.296,04 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 1.296,04 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 1.296,04 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25		

Il costo della polizza facoltativa è stimato ipotizzando che il cliente sottoscriva il prodotto "ASSICREDIT" di Assimoco S.p.a. a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato.

VOCI DI COSTO

Importo massimo finanziabile - MUTUO FONDIARIO MCD BCE	80% del valore netto dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% in presenza di congrue garanzie integrative così come previsto dalla normativa sul credito fondiario (es. fideiussioni bancarie; polizze assicurative; etc.)
Importo massimo finanziabile - MT FONDIARIO MCD T.I.	80% del valore netto dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% in presenza di congrue garanzie integrative così come previsto dalla normativa sul credito fondiario (es. fideiussioni bancarie; polizze assicurative; etc.)
Importo massimo finanziabile - MT FONDIARIO MCD T.F.	80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% in presenza di congrue garanzie integrative così come previsto dalla normativa sul credito fondiario (es. fideiussioni bancarie; polizze assicurative; etc.)
Importo massimo finanziabile - MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y	80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% in presenza di congrue garanzie integrative così come previsto dalla normativa sul credito fondiario (es. fideiussioni bancarie; polizze assicurative; etc.)

Durata - MUTUO FONDIARIO MCD BCE	15 anni
Durata - MT FONDIARIO MCD T.I.	15 anni
Durata - MT FONDIARIO MCD T.F.	15 anni
Durata - MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y	15 anni

Garanzie accettate	Ipoteca su immobile ubicato in un paese membro dell'Unione Europea. Per la valutazione dell'immobile è necessaria una perizia tecnica di un perito indipendente. Si rimanda alla voce "Perizia tecnica" presente nella sezione “Spese per la stipula del contratto”. Ulteriori garanzie accettate, a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo: Fideiussione personale, bancaria e assicurativa; polizze assicurative; pegno; garanzie pubbliche; garanzie consortili.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Tasso variabile: TASSO BCE (Attualmente pari a: 2,4%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,9% Il tasso si modifica in relazione alla misura del tasso ufficiale di riferimento BCE, con decorrenza primo giorno del mese success. alla data di variazione dello stesso. Amministrato da Banca Centrale Europea.Tasso minimo (floor) pari a spread. MT FONDIARIO MCD T.I.: Tasso variabile: EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR (Attualmente pari a: 2,596%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,096% Euribor 6M/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre (da il Sole 24 Ore), con decorrenza primo giorno del trimestre successivo. Il Parametro è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). MT FONDIARIO MCD T.F.: Tasso fisso: 6% MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Tasso così composto: Per la durata di 5 anni: Tasso fisso: 6% Successivamente: Tasso variabile: EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR (Attualmente pari a: 2,596%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,096% Euribor 6M/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre (da il Sole 24 Ore), con decorrenza primo giorno del trimestre successivo. Il Parametro è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI).

L’utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell’indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell’indice, con conseguente cambiamento dell’importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell’indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria). Qualora la banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al

cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).
In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread - preammortamento (in caso di tasso fisso solo tasso di interesse nominale annuo)	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Tasso variabile: TASSO BCE (Attualmente pari a: 2,4%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 6,9% Il tasso si modifica in relazione alla misura del tasso ufficiale di riferimento BCE, con decorrenza primo giorno del mese success. alla data di variazione dello stesso. Amministrato da Banca Centrale Europea.Tasso minimo (floor) pari a spread. MT FONDIARIO MCD T.I.: Tasso variabile: EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR (Attualmente pari a: 2,596%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,096% Euribor 6M/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre (da il Sole 24 Ore), con decorrenza primo giorno del trimestre successivo. Il Parametro è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). MT FONDIARIO MCD T.F.: Tasso fisso: 6% MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Tasso così composto: Per la durata di 5 anni: Tasso fisso: 6% Successivamente: Tasso variabile: EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR (Attualmente pari a: 2,596%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,096% Euribor 6M/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre (da il Sole 24 Ore), con decorrenza primo giorno del trimestre successivo. Il Parametro è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI).

SPESE

Spese per la stipula del contratto:	
Istruttoria	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: 1,5% Minimo: € 150,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: 1,5% Minimo: € 150,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: 1,5% Minimo: € 150,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: 1,5% Minimo: € 150,00
Perizia tecnica	A carico del mutuatario.

In caso di rinuncia al perfezionamento del mutuo non sono dovute le spese di istruttoria. Al cliente vengono addebitati, a titolo di recupero, le eventuali somme pagate dalla Banca a soggetti terzi per servizi necessari alla concessione del finanziamento, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, spese per perizia tecnica e visure.

Altro:	
Stipula al di fuori delle sedi della Banca	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 400,00

	MT FONDIARIO MCD T.I.: € 400,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 400,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 400,00

Spesa afferente esclusivamente i mutui che richiedono l'intervento del Notaio e riferita alle casistiche ove lo studio rogante sia ubicato fuori dal Comune dove ha sede la Filiale di riferimento.

Imposta sostitutiva (aliquota D.P.R 601/1973 per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	In percentuale sull'importo erogato, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente. Esente per i mutui erogati per surrogazione nelle ipotesi in cui è ammessa.

Spese per le informazioni personalizzate (Prospetto informativo europeo standardizzato - Offerta vincolante)	€ 0,00

Le voci sopra esposte qualora espresse in percentuale sono da intendersi riferite all'importo del finanziamento.

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 125,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 125,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 125,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 125,00
Periodicità gestione pratica	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Annuale MT FONDIARIO MCD T.I.: Annuale MT FONDIARIO MCD T.F.: Annuale MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Annuale

Oneri annuali per la gestione della pratica, addebitati anticipatamente.

Incasso rata	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Cassa: € 6,00 (*) Presenza rapporto: € 6,00 (*) SDD: € 6,00 (*) MT FONDIARIO MCD T.I.: Cassa: € 6,00 (*) Presenza rapporto: € 6,00 (*) SDD: € 6,00 (*) MT FONDIARIO MCD T.F.: Cassa: € 6,00 (*) Presenza rapporto:€ 6,00 (*) SDD: € 6,00 (*) MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Cassa: € 6,00 (*) Presenza rapporto: € 6,00 (*) SDD: € 6,00 (*) (*) Nel caso in cui la spesa sia differenziata in base alla periodicità della rata, essa verrà applicata sulla base della periodicità delle rate di ammortamento anche per le eventuali rate di preammortamento, anche qualora le stesse abbiano una periodicità differente.

Invio comunicazioni:

- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma cartacea	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,00
- Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma elettronica (Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking - si veda il Foglio Informativo di riferimento)	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,00

Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento "Condizioni economiche" con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento "Condizioni economiche" aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Altro:

Rinnovo ipoteca (oltre alle spese notarili o assimilabili, a carico del cliente)	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 250,00

	MT FONDIARIO MCD T.F.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 250,00
Accollo mutuo	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 500,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 500,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 500,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 500,00
Spese per invio solleciti rate impagate (primo sollecito)	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,70 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,70 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,70 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,70

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento e tipologia di rata	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Francese MT FONDIARIO MCD T.I.: Francese MT FONDIARIO MCD T.F.: Francese MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Francese Si rimanda alla sezione "Legenda" per l'illustrazione delle tipologie.
Periodicità delle rate	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.I.: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.F.: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Mensile (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.
Modalità pagamento interessi	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Interessi posticipati MT FONDIARIO MCD T.I.: Interessi posticipati MT FONDIARIO MCD T.F.: Interessi posticipati MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Matematica MT FONDIARIO MCD T.I.: Matematica MT FONDIARIO MCD T.F.: Matematica MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Matematica
Tipo di calendario	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Giorni civili / 365 MT FONDIARIO MCD T.I.: Giorni civili / 365 MT FONDIARIO MCD T.F.: Giorni civili / 365 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Giorni civili / 365
Periodicità delle rate di preammortamento	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.I.: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.F.: Mensile (*) MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Mensile (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.

Tipo di preammortamento	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Pagamento alla scadenza (*) MT FONDIARIO MCD T.I.: Pagamento alla scadenza (*) MT FONDIARIO MCD T.F.: Pagamento alla scadenza (*) MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Pagamento alla scadenza (*) (*) Il cliente può concordare una tipologia differente.
Tipo calendario preammortamento	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Giorni civili / 365 MT FONDIARIO MCD T.I.: Giorni civili / 365 MT FONDIARIO MCD T.F.: Giorni civili / 365 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Giorni civili / 365
Base calcolo interessi di mora	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: Importo rata MT FONDIARIO MCD T.I.: Importo rata MT FONDIARIO MCD T.F.: Importo rata MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: Importo rata

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

TASSO BCE

Data	Valore
01.07.2026	2,4%
01.07.2025	2,15%
01.05.2025	2,4%

EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR

Data	Valore
01.07.2026	2,596%
01.04.2026	2,504%
01.01.2026	2,124%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (nei casi previsti dalla normativa di trasparenza bancaria).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile indicizzato a TASSO BCE; Prodotto: MUTUO FONDIARIO MCD BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,9%	5	€ 3.358,19	€ 3.459,29	€ 3.260,23
6,9%	10	€ 1.965,09	€ 2.112,12	€ 1.824,78
6,9%	15	€ 1.518,52	€ 1.692,45	€ 1.355,26

Tasso variabile indicizzato a EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.I.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7,096%	5	€ 3.373,91	€ 3.475,38	€ 3.275,62
7,096%	10	€ 1.982,27	€ 2.130,12	€ 1.841,13
7,096%	15	€ 1.537,15	€ 1.712,31	€ 1.372,64

Tasso fisso; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.F.

Tasso di interesse	Durata del	Importo della rata	Se il tasso di	Se il tasso di

applicato	finanziamento (anni)	Mensile per un capitale di: € 170.000,00	interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6%	5	€ 3.286,58	Non previsto	Non previsto
6%	10	€ 1.887,35	Non previsto	Non previsto
6%	15	€ 1.434,56	Non previsto	Non previsto

Tasso misto; Prodotto: MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6%	5	€ 3.286,58	€ 3.286,58	€ 3.286,58
6%	10	€ 1.887,35	€ 1.887,35	€ 1.887,35
6%	15	€ 1.434,56	€ 1.434,56	€ 1.434,56

(*) 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 ad 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 del finanziatore: www.benebanca.it.
Il Tasso Effettivo Globale del mutuo (TEG) non potrà in ogni caso eccedere i limiti massimi previsti dalla normativa in materia di tassi usurari tempo per tempo vigenti (cd. "tassi soglia").

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria	Per stipulare il mutuo, il cliente deve sottoscrivere una polizza assicurativa sull'immobile finanziato volta ad assicurare il bene immobile contro i rischi di incendio/scoppio/caduta di fulmine per un importo ritenuto equo, come stabilito dalla stima peritale, presso una società di fiducia del cliente medesimo o collocata dalla Banca. La copertura assicurativa deve permanere per tutta la durata del mutuo pena la risoluzione del contratto da parte della Banca e il cliente, se richiesto, sarà tenuto a fornire prova dell'avvenuto pagamento del premio in corso. Il Cliente può avvalersi di una polizza collocata dalla banca o sceglierne una di sua preferenza purché la compagnia assicurativa risulti iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione presso l'Ivass, e la polizza incendio/ scoppio/caduta di fulmine dell'immobile oggetto di ipoteca rispetti i seguenti requisiti minimi: - copertura c.d. "a primo rischio assoluto" per importo minimo assicurato almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato nella stima peritale; - la polizza assicurativa dovrà essere depositata presso la banca, nel caso di polizze non intermediate dalla banca e vincolata a suo favore.
	Il cliente ha la possibilità di scegliere le seguenti polizze assicurative obbligatorie collocate dalla Banca: -Polizza multirischio "AssiHome" di Assimoco S.p.a -Polizza multirischio "Assirisk" di Assimoco S.p.a
Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 223,03 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 223,03 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 223,03 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 223,03 Periodicità: Annuale

	Numero periodi: 25

Il cliente può recedere entro 60 giorni dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso a condizione che sostituisca la polizza assicurativa obbligatoria con un'altra equivalente avente i requisiti minimi richiesti.
In tal caso, se acquistati tramite la banca, la compagnia assicurativa rimborserà, per il tramite della banca, la parte di premio pagato, al netto delle imposte, relativa al periodo di rischio non corso, calcolato in funzione dei mesi o frazioni di mesi mancanti alla scadenza della copertura assicurativa. Per le modalità di recesso dalla polizza si rimanda ai singoli contratti assicurativi.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: 3 punti percentuali MT FONDIARIO MCD T.I.: 3 punti percentuali MT FONDIARIO MCD T.F.: 3 punti percentuali MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: 3 punti percentuali in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.
Sospensione pagamento rate	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 250,00
Adempimenti notarili	Da pagare direttamente al Notaio
Assicurazione immobile (diversa dall'assicurazione obbligatoria di cui sopra)	A seconda dei premi stabiliti dalla Compagnia di assicurazione scelta dal cliente, di gradimento della banca. I principali rischi contro i quali è prevista la copertura assicurativa facoltativa dell'immobile sono incendio e/o furto del contenuto, danni da fenomeni elettrici e/ o acqua condotta, danni a terzi derivanti da conduzione abitazione.
Polizza assicurativa facoltativa	Il cliente ha la possibilità di scegliere la seguente polizza assicurativa accessoria collocata dalla Banca: - Polizza multirischio "Assicredit" di Assimoco S.p.a: polizza a premio unico anticipato o a premio annuo, a copertura del rischio di decesso, invalidità permanente totale da infortunio e/o malattia, perdita involontaria impiego, inabilità temporanea totale da infortunio e/o malattia, ricovero ospedaliero.
Polizza assicurativa facoltativa PPI	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 1.296,04 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 1.296,04 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 1.296,04 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 1.296,04 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza obbligatoria/facoltativa scelta liberamente sul mercato.
Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

Imposta di registro	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo

	vigente, se dovuta
Tasse ipotecarie	Nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, se dovuta
Rimborso spese collegate all'erogazione del credito (visure, accesso a base dati, ecc)	Nella misura di quanto sostenuto dalla banca
Spese per altre comunicazioni e informazioni	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,70 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,70 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,70 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,70
Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo	€ 0,00
Spese su rate in mora	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 0,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 0,00
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo In House	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 5,42 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 5,42 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 5,42 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 5,42
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 2,50 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 2,50 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 2,50 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 2,50
Spese di rinegoziazione	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 250,00

Nel caso di rinuncia alla variazione di un mutuo, qualora la stessa sia stata richiesta a fronte di un inadempimento del consumatore, la banca può richiedere solo i costi effettivamente sostenuti.

Compenso per estinzione anticipata	Non previsto
Compenso per decurtazione (estinzione parziale)	Non previsto
Certificazioni/attestazioni relative al mutuo ed al vincolo assicurativo	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 30,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 30,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 30,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 30,00
Comm. proroga preammortamento/gestione SAL e spese atti fuori sede	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 400,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 400,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 400,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 400,00
Oneri gestione mutuo/ipoteca (frazionamento, rinnovo, cancellazione, ecc...)	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 250,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 250,00

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 100 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti
Disponibilità dell'importo	*Mutuo con svincolo immediato delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato coincide con la data di stipula o con il giorno lavorativo successivo, qualora l'atto venga concluso oltre all'orario di chiusura del Sistema Informatico aziendale; *Mutuo con svincolo differito delle somme:* la messa a disposizione dell'importo mutuato è al massimo entro 3 giorni lavorativi successivi alla regolare iscrizione dell'ipoteca

ALTRO

Il cliente deve sostenere i seguenti oneri da corrispondere a soggetti terzi diversi dalla banca per ottenere il credito

Perizia	MUTUO FONDIARIO MCD BCE: € 3.000,00 MT FONDIARIO MCD T.I.: € 3.000,00 MT FONDIARIO MCD T.F.: € 3.000,00 MT FONDIARIO MCD T.F. CON OPZ 5Y: € 3.000,00
Spese postali	Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi
Spese custodia e pegno	Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi e variabile in funzione del bene oggetto di pegno
Altre spese	Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi
Compenso di mediazione a favore del mediatore creditizio	Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi e variabile in funzione del servizio di mediazione prestato

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:

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI
Documenti di riconoscimento, regime patrimoniale.
Dichiarazioni impegni finanziari e consistenze patrimoniali

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI
Documentazione attestante la condizione reddituale del cliente (Modello Unico / 730 / C.U. (Certificazione Unica) ecc.)

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO
Proposta di acquisto/Preliminare di compravendita/Altri Giustificativi di spesa
Visure ipotecarie/Visure catastali

La Banca potrà richiedere una integrazione della documentazione presentata qualora emergano dubbi, elementi nuovi o carenze che richiedono un approfondimento informativo.

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte, in qualsiasi momento, il finanziamento 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.
In caso di estinzione anticipata totale o parziale, il cliente ha diritto alla riduzione del costo totale del credito, pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 15 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la Banca, il Cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera consegnata allo sportello, dietro rilascio di ricevuta, o a mezzo posta ordinaria e/o lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec), ai seguenti indirizzi:
Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna (Cuneo) S.C.
Ufficio Reclami
Piazza Botero, 7 - 12041 – BENE VAGIENNA (CN)
e-mail ufficioreclami@benebanca.it
pec: benebanca@legalmail.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi in via alternativa a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Modalità di calcolo degli interessi MATEMATICA	Il calcolo degli interessi con la modalità "MATEMATICA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse semplice: (it=i/t). Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,25% (it= 3%/12 mesi).
Modalità di calcolo degli interessi FINANZIARIA	Il calcolo degli interessi con la modalità "FINANZIARIA" avviene applicando la seguente formula di calcolo degli interessi periodici, in regime di interesse composto: (it=(1+i)^(1/t))-1), che calcola il tasso riferito al periodo secondo una logica di equivalenza finanziaria. Quindi, ipotizzando un tasso nominale annuo pari al 3% (i), periodicità della rata mensile (t=12), il tasso applicato (it) alla rata è pari allo 0,2467% (it=((1+3)^(1/12))-1).
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. In caso di mutui a tasso variabile, il funzionamento del piano di ammortamento alla francese è lo stesso ma l'importo complessivo della rata mensile varierà, in positivo o in negativo, in base all'andamento dell'indice di riferimento comportando di conseguenza un aumento o una riduzione della quota interessi della rata.
Piano di ammortamento "francese" con quota capitale costante	Con riferimento ai mutui a tasso variabile, le rate di ammortamento saranno composte da una quota capitale calcolata sempre, per tutta la durata dell'ammortamento, sulla base del valore del tasso di interesse originario e da una quota interessi che tiene conto, nel tempo, dell'andamento dell'indice di riferimento. Pertanto, nell'ipotesi di variazione del tasso di interesse a seguito dell'aumento o della diminuzione della misura dell'indice di riferimento, varieranno soltanto le quote di interesse del piano, mentre rimarranno inalterate le quote di capitale, che conserveranno i valori del piano di ammortamento originario.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e

(TEGM)	delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Massimo (cap)	Detto anche "tetto massimo", ovvero il tasso massimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.