

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI **MUTUO CHIROGRAFARIO MCD TV SOCI**

### INFORMAZIONE SUL FINANZIATORE

Banca Di Credito Cooperativo dei Castelli Romani e del Tuscolo s.c.

Sede Legale : Via Della Rocca , 18 – 00079 Rocca Priora (RM)

Sede Amministrativa: Largo Matteotti 1 – 00073 Castel Gandolfo (RM)

Tel.:0693590052 - Fax:069330393

Email: [info@castellituscolo.bcc.it](mailto:info@castellituscolo.bcc.it) Sito internet: [www.bcccastellituscolo.it](http://www.bcccastellituscolo.it)

PEC: 07092.bcc@actaliscertymail.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n. 1024843

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5545 - cod. ABI 07092

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. a160091

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 e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

Società partecipante al Gruppo Iva Cassa Centrale Banca – piva 02529020220 cf 07311521004

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE - MUTUO CHIROGRAFARIO 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

Più in particolare, il **credito immobiliare chirografario** è un finanziamento finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato, la cui scadenza è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Con il contratto di mutuo chirografario la banca consegna al cliente una somma di denaro e 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.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

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

#### **Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### **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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

|                                                                                                    |                                     |                                              |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tasso variabile indicizzato a Indice di riferimento BCE; Prodotto: MUTUO CHIROGRAFARIO MCD TV SOCI |                                     |                                              |                                                                                          |
| Importo totale del credito: € 100.000,00                                                           | Durata del finanziamento (anni): 10 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 11,02% | Costo totale del credito: € 61.211,13<br>Importo totale dovuto dal cliente: € 161.211,13 |

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.

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Il TAEG è calcolato su:                                           |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Importo del credito                                               | € 100.000,00                                                                                                                                                                                                                        |
| Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread | Tasso variabile: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,65%) + 7,5 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 10,15%<br>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente |
| Durata                                                            | 10 Anni                                                                                                                                                                                                                             |
| Periodicità della rata                                            | Mensile                                                                                                                                                                                                                             |
| Gli oneri considerati per il calcolo sono:                        |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Spese per la stipula del contratto:                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Istruttoria                                                       | 1%                                                                                                                                                                                                                                  |
| Imposta sostitutiva DPR 601/73                                    | 0,25%                                                                                                                                                                                                                               |
| Spese per la gestione del rapporto:                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Incasso rata - addebito in conto corrente                         | € 2,50                                                                                                                                                                                                                              |
| Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea                | € 0,70                                                                                                                                                                                                                              |
| Avviso scadenza rata                                              | € 1,00                                                                                                                                                                                                                              |

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 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 Indice di riferimento BCE; Prodotto: MUTUO CHIROGRAFARIO MCD TV SOCI |                                     |                                                |                                                                                                                                                                   |
| Importo totale del credito: € 100.000,00                                                           | Durata del finanziamento (anni): 10 | Indicatore del costo totale del credito: 12,4% | Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 66.151,63<br>Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 166.151,63 |

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:

|                                  |                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Onere assicurativo facoltativo 1 | € 4.940,50<br>Periodicità: Unica<br>Numero periodi: 1 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|

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 30 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato.

| VOCI DI COSTO                |                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile | 100.000,00                                                                                                                                                              |
| Durata                       | 180 Mesi                                                                                                                                                                |
| 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 | Tasso variabile: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,65%) + 7,5 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 10,15%<br>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente |

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.

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 | Tasso variabile: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,65%) + 7,5 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 10,15%<br>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SPESE

### Spese per la stipula del contratto:

|             |    |
|-------------|----|
| Istruttoria | 1% |
|-------------|----|

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.

Altro:

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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

|              |                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------|
| Incasso rata | Cassa: € 2,50<br>Presenza rapporto: € 2,50<br>SDD: € 2,50 |
|--------------|-----------------------------------------------------------|

Invio comunicazioni:

|                                                                                      |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| - Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma cartacea    | € 0,70 |
| - Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma elettronica | € 0,00 |

(Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking - si veda il Foglio Informativo di riferimento)

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:

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Avviso scadenza rata                                        | € 0,00   |
| Accollo mutuo                                               | € 250,00 |
| Spese per invio solleciti rate impagate (primo sollecito)   | € 1,00   |
| Spese per invio solleciti rate impagate (secondo sollecito) | € 2,00   |

#### PIANO DI AMMORTAMENTO

|                                          |                                                                               |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di ammortamento e tipologia di rata | Francese<br>Il cliente può concordare una tipologia differente                |
| Periodicità delle rate                   | Mensile<br>Il cliente può concordare una periodicità differente               |
| Modalità pagamento interessi             | Interessi posticipati                                                         |
| Modalità calcolo interessi               | Matematica                                                                    |
| Tipo di calendario                       | Giorni civili / 365                                                           |
| Periodicità preammortamento              | Mensile<br>Il cliente può concordare una periodicità differente               |
| Tipo di preammortamento                  | Pagamento alla scadenza<br>Il cliente può concordare una tipologia differente |
| Tipo calendario preammortamento          | Giorni civili / 365                                                           |
| Base calcolo interessi di mora           | Importo rata                                                                  |

#### ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice di riferimento BCE

| Data       | Valore |
|------------|--------|
| 12.03.2025 | 2,65%  |
| 05.02.2025 | 2,9%   |
| 18.12.2024 | 3,15%  |

**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 Indice di riferimento BCE; Prodotto: MUTUO CHIROGRAFARIO MCD TV SOCI

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 10,15%                       | 10                              | € 1.329,83                                                  | € 1.477,94                                              | € 1.181,73                                                 |
| 10,15%                       | 15                              | € 1.083,80                                                  | € 1.242,97                                              | € 924,63                                                   |
| 10,15%                       | 20                              | € 974,98                                                    | € 1.139,05                                              | € 810,92                                                   |
| 10,15%                       | 25                              | € 919,30                                                    | € 1.085,87                                              | € 752,73                                                   |

(\*) 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%).

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON POLIZZA ASSICURATIVA FACOLTATIVA FINANZIATA

Tasso variabile indicizzato a Indice di riferimento BCE; Prodotto: MUTUO CHIROGRAFARIO MCD TV SOCI

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 104.940,50 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 10,15%                       | 10                              | € 1.395,53                                                  | € 1.550,95                                              | € 1.240,10                                                 |
| 10,15%                       | 15                              | € 1.137,35                                                  | € 1.304,38                                              | € 970,31                                                   |
| 10,15%                       | 20                              | € 1.023,15                                                  | € 1.195,32                                              | € 850,98                                                   |
| 10,15%                       | 25                              | € 964,71                                                    | € 1.139,50                                              | € 789,91                                                   |

(\*) 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%).

La polizza proposta dalla banca è Assicredit, polizza a premio unico anticipato 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.  
Ipotesi di calcolo per cliente persona fisica lavoratore dipendente di 30 anni, con pagamento del premio della polizza facoltativa a copertura del mutuo.

Spese assicurative facoltative finanziate € 4.940,50

**Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alla categoria delle operazioni denominate "credito personale", può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore: [www.bcccastewillituscolo.bcc.it](http://www.bcccastewillituscolo.bcc.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 | Non prevista                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Polizza assicurativa facoltativa  | <p>Il cliente ha la possibilità di scegliere la seguente polizza assicurativa accessoria collocata dalla Banca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> |
| Onere assicurativo facoltativo 1  | <p>€ 4.940,50<br/>Periodicità: Unica<br/>Numero periodi: 1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**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.

**Il cliente può recedere entro 60 giorni dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.**

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          | 2 punti percentuali in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora. |
| Assicurazione immobile | Non prevista                                                                                 |
| Imposta di registro    | 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 ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo In House                                                                                         | 0% Massimo: € 3,50                           |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo c/o Outsourcer                                                                                   | 0% Massimo: € 14,00                          |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico                                                                                               | € 0,00                                       |
| 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                                 |

### TEMPI DI EROGAZIONE

|                            |                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Durata dell'istruttoria    | Massimo 90 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti |
| Disponibilità dell'importo | Massimo 15 giorni dalla stipula del contratto                                      |

### SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza.

| Informazioni sul servizio di consulenza                                                  |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza                                  | Prodotti offerti dalla Banca |
| Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza                                        | Costo sostenuto              |
| Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza | Costo sostenuto              |

## 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 raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:

Banca di Credito Cooperativo dei Castelli Romani e del Tuscolo

Ufficio Reclami

Largo G. Matteotti 1, 00073 Castel Gandolfo (RM)

e-mail [reclami@castellituscolo.bcc.it](mailto:reclami@castellituscolo.bcc.it) , PEC [07092.bcc@actaliscertymail.it](mailto:07092.bcc@actaliscertymail.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 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](http://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](http://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.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

## **CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE**

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

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

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito.

## **LEGENDA**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                                                                                                                                            |
| 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. |
| 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 (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.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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% ( $it=((1+3)^{(1/12)}-1)$ ).                                                                   |