

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI **MUTUI IPOTECARI SURROGHE MCD**

### 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 IPOTECARIO 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 mutuo ipotecario è assistito da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili. Il credito immobiliare – mutuo fondiario, invece, è assistito da garanzia ipotecaria, normalmente di 1° grado, su immobili 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. fidejussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.).

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 scadenze 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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito del finanziatore [www.bcccastellituscolo.bcc.it](http://www.bcccastellituscolo.bcc.it)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

| Tasso fisso; Prodotto: MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF                                             |                                     |                                             |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Importo totale del credito: € 170.000,00                                                            | Durata del finanziamento (anni): 20 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,33% | Costo totale del credito: € 103.598,05<br>Importo totale dovuto dal cliente: € 273.598,05 |
| Tasso variabile indicizzato a Indice di riferimento BCE; Prodotto: MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV |                                     |                                             |                                                                                           |
| Importo totale del credito: € 170.000,00                                                            | Durata del finanziamento (anni): 20 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,33% | Costo totale del credito: € 148.128,97<br>Importo totale dovuto dal cliente: € 318.128,97 |

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 IPOTECARIO SURROGHE MCD TF            | € 170.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Importo del credito - MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV            | € 170.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF:<br>Tasso fisso: 5%<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV:<br>Tasso variabile: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,9%) + 4 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 6,9%<br>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente |
| Durata - MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF                         | 20 Anni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Durata - MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV                         | 20 Anni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Periodicità della rata                                            | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF:<br>Mensile<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV:<br>Mensile                                                                                                                                                                                                                                |
| Gli oneri considerati per il calcolo sono:                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Spese per la stipula del contratto:                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Istruttoria                                                       | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 0,00                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stipula al di fuori delle sedi della Banca                        | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 250,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 250,00                                                                                                                                                                                                                                    |
| Imposta sostitutiva DPR 601/73                                    | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: 0%<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: 0%                                                                                                                                                                                                                                                |
| Spese per la gestione del rapporto:                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Incasso rata - addebito in conto corrente                         | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 2,50<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 2,50                                                                                                                                                                                                                                        |
| Invio comunicazioni periodiche - in forma cartacea                | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,70<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 0,70                                                                                                                                                                                                                                        |
| Avviso scadenza rata                                              | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                    | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 0,00                                                                                                                                                                                                                                |
| Rinnovo di ipoteca                                                                                                                                                 | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 250,00<br>Durata in anni maggiore di: 20<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 250,00                                                                                                                                              |
| Servizi accessori:                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio                                                                                                                | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 178,42<br>Periodicità: Annuale<br>Numero periodi: 20<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 178,42<br>Periodicità: Annuale<br>Numero periodi: 20                                                                                    |
| 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 IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 0,00<br><br>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 |

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 fisso; Prodotto: MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF

|                                          |                                     |                                                |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Importo totale del credito: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | Indicatore del costo totale del credito: 6,27% | Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 115.470,78<br>Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 285.470,78 |
|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Tasso variabile indicizzato a Indice di riferimento BCE; Prodotto: MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV

|                                          |                                     |                                                |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Importo totale del credito: € 170.000,00 | Durata del finanziamento (anni): 20 | Indicatore del costo totale del credito: 8,36% | Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 160.001,70<br>Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 330.001,70 |
|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 11.872,73<br>Periodicità: Unica<br>Numero periodi: 1<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 11.872,73<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 - MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF | 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 - MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV | 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 IPOTECARIO SURROGHE MCD TF                       | Massimo 30 anni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Durata - MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV                       | Massima 30 anni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Garanzie accettate                                              | <p>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".</p> <p>Ulteriori garanzie accettate a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo: Fideiussione personale, bancaria e assicurativa; polizze assicurative; pegno; garanzie pubbliche; garanzie consortili.</p> |

#### TASSI DISPONIBILI

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tasso di interesse nominale annuo, indice di riferimento e spread | <p>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF:<br/>Tasso fisso: 5%</p> <p>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV:<br/>Tasso variabile: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,9%) + 4 punti perc.<br/>Valore effettivo attualmente pari a: 6,9%</p> <p>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente</p> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 | <p>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF:<br/>Tasso fisso: 5%</p> <p>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV:<br/>Tasso variabile: Indice di riferimento BCE (Attualmente pari a: 2,9%) + 4 punti perc.<br/>Valore effettivo attualmente pari a: 6,9%</p> <p>Tasso di Riferimento della Banca Centrale Europea (BCE) fissato dalla BCE periodicamente</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### SPESE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spese per la stipula del contratto:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                  |
| Istruttoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 0,00                                                                                                             |
| 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 IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 250,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 250,00                                                                                                         |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Spese per la gestione del rapporto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                  |
| Incasso rata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF:<br>Cassa: € 2,50<br>Presenza rapporto: € 2,50<br>SDD: € 2,50<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV:<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,70<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 0,70                                                                                                             |
| - Spese per comunicazioni periodiche e altre dovute per legge - In forma elettronica<br>(Per usufruire della forma elettronica (a costo 0€) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking - si veda il Foglio Informativo di riferimento)                                                                                                                                                                   | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 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 di ipoteca (escluse spese notarili a carico del Cliente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 250,00<br>Durata in anni maggiore di: 20<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 250,00                                                                       |
| Avviso scadenza rata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF:<br>Per cassa: € 0,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV:<br>Per cassa: € 0,00<br>Regolato in conto corrente: € 0,00                                           |
| Accollo mutuo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 250,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 250,00                                                                                                         |
| Spese per invio solleciti rate impagate (primo sollecito)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 1,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 1,00                                                                                                             |
| Spese per invio solleciti rate impagate (secondo sollecito)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 2,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 2,00                                                                                                             |

|                                          |                                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>             |                                                                                    |
| Tipo di ammortamento e tipologia di rata | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF:<br>Francese<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: |

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

#### ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice di riferimento BCE

| Data       | Valore |
|------------|--------|
| 05.02.2025 | 2,9%   |
| 18.12.2024 | 3,15%  |
| 23.10.2024 | 3,4%   |

**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 fisso; Prodotto: MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF

| 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 (*) |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 5%                           | 10                              | € 1.803,11                                                | Non previsto                                            | Non previsto                                               |
| 5%                           | 15                              | € 1.344,35                                                | Non previsto                                            | Non previsto                                               |
| 5%                           | 20                              | € 1.121,92                                                | Non previsto                                            | Non previsto                                               |
| 5%                           | 25                              | € 993,80                                                  | Non previsto                                            | Non previsto                                               |

Tasso variabile indicizzato a Indice di riferimento BCE; Prodotto: MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV

| 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 (*) |
|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6,9%                         | 10                              | € 1.155,94                                                  | € 1.286,49                                              | € 1.025,40                                                 |
| 6,9%                         | 15                              | € 893,25                                                    | € 1.034,14                                              | € 752,37                                                   |
| 6,9%                         | 20                              | € 769,31                                                    | € 915,08                                                | € 623,54                                                   |
| 6,9%                         | 25                              | € 700,41                                                    | € 848,89                                                | € 551,93                                                   |

(\*) 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 fisso; Prodotto: MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 181.872,73 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 5%                           | 10                              | € 1.929,04                                                  | Non previsto                                            | Non previsto                                               |
| 5%                           | 15                              | € 1.438,24                                                  | Non previsto                                            | Non previsto                                               |
| 5%                           | 20                              | € 1.200,28                                                  | Non previsto                                            | Non previsto                                               |
| 5%                           | 25                              | € 1.063,21                                                  | Non previsto                                            | Non previsto                                               |

Tasso variabile indicizzato a Indice di riferimento BCE; Prodotto: MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 111.872,73 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*) | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*) |
|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6,9%                         | 10                              | € 1.293,18                                                  | € 1.439,23                                              | € 1.147,14                                                 |
| 6,9%                         | 15                              | € 999,30                                                    | € 1.156,92                                              | € 841,69                                                   |
| 6,9%                         | 20                              | € 860,65                                                    | € 1.023,72                                              | € 697,57                                                   |
| 6,9%                         | 25                              | € 783,57                                                    | € 949,68                                                | € 617,46                                                   |

(\*) 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 - MUTUO € 11.872,73  
IPOTECARIO SURROGHE MCD TF

Spese assicurative facoltative finanziate - MUTUO € 11.872,73  
IPOTECARIO SURROGHE MCD TV

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.bcccastellituscolo.bcc.it](http://www.bcccastellituscolo.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                   | <p>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, presso una società di fiducia del cliente medesimo. La copertura assicurativa deve permanere per tutta la durata del mutuo pena la risoluzione del contratto da parte della Banca.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'importo minimo assicurabile in caso di polizze a sistema proporzionale è almeno pari al valore di ricostruzione indicato nella stima peritale;</li> <li>- l'importo minimo assicurabile in caso di polizze nella forma a primo rischio è il minore fra l'importo dell'Affidamento garantito e il 70% del valore di ricostruzione;</li> <li>- La polizza assicurativa dovrà essere depositata presso la banca e vincolata a suo favore, nel caso di polizze non intermedie dalla banca.</li> </ul> |
|                                                     | <p>Il cliente ha la possibilità di scegliere le seguenti polizze assicurative obbligatorie collocate dalla Banca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Polizza multirischio "AssiHome" di Assimoco S.p.a</li> <li>-Polizza multirischio "Assirisk" di Assimoco S.p.a</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Assicurazione incendio, caduta di fulmine e scoppio | <p>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 178,42<br/>Periodicità: Annuale<br/>Numero periodi: 20<br/>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 178,42<br/>Periodicità: Annuale<br/>Numero periodi: 20</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 11.872,73<br/>Periodicità: Unica<br/>Numero periodi: 1<br/>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 11.872,73<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 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 IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: 2 punti percentuali<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: 2 punti percentuali<br>in maggiorazione del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.                                                                                                                                                                |
| Adempimenti notarili                                                                                                                                                                                 | Da pagare direttamente al Notaio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Assicurazione immobile                                                                                                                                                                               | 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. |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo                                                                                                                                            | € 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo In House                                                                                         | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: 0%<br>Massimo: € 3,50<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: 0%<br>Massimo: € 3,50                                                                                                                                                                                                                                        |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio cartaceo c/o Outsourcer                                                                                   | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: 0%<br>Massimo: € 14,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: 0%<br>Massimo: € 14,00                                                                                                                                                                                                                                      |
| Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse - Archivio elettronico                                                                                               | MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,00<br>MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 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 60 giorni lavorativi dalla richiesta e dalla consegna di tutti i documenti                                                                                                                                                                                                                                       |
| Disponibilità dell'importo | <i>Mutuo con svincolo immediato delle somme:</i> la messa a disposizione dell'importo mutuato coincide con la data di stipula;<br><i>Mutuo con svincolo differito delle somme:</i> la messa a disposizione dell'importo mutuato è al massimo entro 15 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 IPOTECARIO SURROGHE MCD TF: € 0,00  
MUTUO IPOTECARIO SURROGHE MCD TV: € 0,00

## 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.

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