

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa****INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa fondata nel 1954

Sede Legale, Presidenza e Direzione Generale: Via Sardegna, 129 - 00187 Roma

Tel. 06 5286.1 - Fax 06 5286.3305

www.bccroma.it - email: info@roma.bcc.it - PEC: bccroma@actaliscertymail.it

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 4516 e aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con Capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo, al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, al Fondo Nazionale di Garanzia

Albo delle società cooperative n. A149122 - Cod. ABI n. 8327 - Registro Imprese di Roma. C.F.: 01275240586 - R.E.A. CCIAA di Roma n. 184188

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, Partita IVA n. 15240741007

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome/Denominazione:

Iscrizione Albo Mediatori Creditizi n.

Iscrizione C.C.I.A.A./REA n.

Tel. - fax

Indirizzo/Sede Legale:

e-mail:

C.F. / P.IVA

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

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

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "Ipotecario".

Quando l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati e la Banca può invocare la risoluzione del contratto quando il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive, ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario), il Mutuo si chiama "Fondiario". La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

La banca iscrive ipoteca sull'immobile a garanzia del finanziamento.

Se il cliente non riesce, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, la banca può procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca per soddisfare il proprio credito.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

Il **Mutuo Fondiario Fondo di garanzia Prima Casa** è una tipologia di finanziamento garantito dal Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (e gestito da CONSAP S.p.A.) in forza della Legge 27 dicembre 2013, n.147, art. 1, comma 48, lettera C e del Decreto 31 Luglio 2014.

L'immobile per il quale è possibile chiedere il mutuo deve essere adibito esclusivamente ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969, n. 1072.

Il mutuo, da erogarsi in un'unica soluzione, deve essere richiesto per l'acquisto anche con accollo da frazionamento, per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

ad abitazione principale del mutuatario o per surrogare mutui già in essere presso altre Banche che siano stati utilizzati per l'acquisto e/o la ristrutturazione della prima abitazione.

Possono farne richiesta tutti i clienti consumatori che non siano proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquisiti per successione mortis causa, anche in comunione con altri successori, e in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli che appartengono alle seguenti categorie:

- o coppia coniugata ovvero convivente more uxorio il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni e in cui uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni (in tal caso il mutuo deve essere richiesto dai componenti la coppia congiuntamente);
- o famiglia monogenitoriale con figli minori;
- o persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi,
- o persona separata/divorziata ovvero vedova convivente con almeno un proprio figlio minore;
- o conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- o giovane/i che non hanno compiuto trentasei anni di età;
- o nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un isee non superiore a 40.000 euro annui (categoria introdotta dalla legge di bilancio 2024);
- o nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un isee non superiore a 45.000 euro annui (categoria introdotta dalla legge di bilancio 2024);
- o nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un isee non superiore a 50.000 euro annui (categoria introdotta dalla legge di bilancio 2024)

La garanzia del Fondo è concessa in rapporto alla quota capitale, è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile ed è efficace a decorrere dalla data di erogazione del mutuo e può essere rilasciata dal Gestore secondo le seguenti percentuali:

- o 50% dell'importo finanziato nel caso in cui il rapporto tra importo del mutuo e il prezzo di acquisto dell'immobile (comprensivo di oneri accessori) sia inferiore dell'80%;
- o 80% dell'importo finanziato nel caso in cui il rapporto tra importo del mutuo e il prezzo di acquisto dell'immobile (comprensivo di oneri accessori) sia maggiore dell'80%, e solo per i soggetti con ISEE non superiore a 40 mila euro annui;
- o superiore all' 80% dell'importo finanziato esclusivamente per le famiglie numerose ossia:
 - 80%: nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un isee non superiore a 40.000 euro annui;
 - 85%: nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un isee non superiore a 45.000 euro annui;
 - 90%: nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000euro annui.

Il TEG dei mutui non può essere superiore al TEGM (tasso effettivo globale medio) rilevato trimestralmente:

- garanzia al 50%, il TEG non può superare il TEGM;

- garanzia superiore al 50% (per le domande presentate fino al 31 dicembre 2027), il TEG può superare il TEGM, nella misura massima del differenziale già previsto l'anno scorso nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore.

Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.

Nel caso in cui l'operazione presenti un TEG superiore al TEGM tempo per tempo pubblicato, il mutuo sarà erogato a un tasso tale da rispettare il limite normativo previsto.

In caso di richiesta della garanzia del Fondo, parte mutuataria e parte datrice di ipoteca devono sempre coincidere con i richiedenti l'accesso al Fondo poiché, come previsto dalla vigente normativa, non sono ammesse ulteriori garanzie (oltre all'ipoteca sull'immobile) in presenza della garanzia statale.

La Banca concede mutui esclusivamente in Euro a soggetti anagraficamente residenti in Italia ed i beni immobili debbono essere situati in Italia.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

I tipi di mutuo e i loro rischi

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Mutuo a tasso variabile

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

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

Mutuo a tasso variabile con "tasso protetto"

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento (ad esempio il tasso Euribor), comunque fino ad un limite massimo fissato nel contratto.

L'offerta del mutuo a tasso protetto è soggetta alle seguenti limitazioni:

- o destinata a nuovi mutui
- o plafond prestabilito dalla banca (per l'effettiva verifica di disponibilità il cliente deve rivolgersi presso le agenzie della Banca).

Il tasso variabile con "tasso protetto" è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto di Mutuo, della misura del tasso massimo applicabile al contratto di Mutuo medesimo.

Altro

Il cliente deve aderire ad una polizza di assicurazione obbligatoria a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione. Qualora la polizza sia di provenienza esterna rispetto all'offerta della Banca, i requisiti minimi richiesti sono:

- o Tipo di garanzia: primo rischio assoluto;
- o Premio: unico anticipato;
- o Compagnia Assicurativa: primaria compagnia con sede (anche secondaria) in Italia;
- o Tipo di Vincolo: Appendice di vincolo a favore della Banca;
- o Durata: allineata alla durata del finanziamento.

Il cliente può provvedere autonomamente alla scelta della polizza, a parità di garanzie offerte.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di tasso

Tasso fisso - Il mutuo fondiario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

Tasso indicizzato ("tasso variabile") - Il mutuo fondiario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati indici di riferimento (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore dell'indice di riferimento preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

Tasso indicizzato ("tasso variabile") con clausola "floor" - laddove l'indice di riferimento assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore della parte percentuale fissa del tasso di interesse (spread).

MUTUO SISMA ACQUISTI

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

I clienti consumatori soci della Banca possono utilizzare una delle tipologie di mutuo offerte per l'acquisto di case antisismiche, purchè avvenga entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori e l'intervento non costituisca nuova costruzione. A fronte di lavori di ricostruzione relativi al Sismabonus e alla successiva vendita di case antisismiche, l'acquirente, in fase di rogito notarile, può estinguere il prestito attraverso la cessione diretta alla Banca del credito fiscale ai sensi dell'art 121 della Legge 77/20 od optare per lo sconto in fattura nei confronti dell'impresa come parte del corrispettivo da pagare. La cessione del credito è sottoposta a determinate clausole sospensive indicate nel contratto.

Il credito fiscale ceduto verrà liquidato sul conto corrente una volta che la Banca ha accertato che sono stati ultimati i lavori e che il credito è ormai certo, liquido ed esigibile e trasferito nel cassetto fiscale della Banca, fermo restando la consegna della documentazione prevista.

Il cliente rilascia alla banca, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di finanziamento, mandato irrevocabile all'incasso della somma derivante dalla cessione del credito fiscale futuro.

La Banca acquista il credito fiscale ad un determinato prezzo (c.d. prezzo di cessione o corrispettivo della cessione), utilizzandolo per abbattere totalmente o parzialmente il finanziamento in linea capitale ed interessi.

Il credito fiscale acquistato dalla Banca verrà recuperato tramite compensazione delle imposte dovute dalla Banca in quote annuali.

Se il credito fiscale non è sufficiente a coprire l'importo totale del finanziamento o qualora non si verificano le condizioni sospensive previste per la cessione, il finanziamento deve essere rimborsato secondo quanto previsto nel piano di ammortamento, in caso contrario, la parte rimanente rimane nella libera disposizione del cliente.

La Banca, nella raccolta e nell'analisi della documentazione necessaria per la gestione delle attività relative alla cessione, potrebbe avvalersi di alcune Società di Service convenzionate che operano nel campo dei servizi per la valorizzazione fiscale e finanziaria di interventi di efficientamento energetico. Le società di Service forniscono supporto tecnico e specialistico mediante la messa a disposizione di una piattaforma tecnologica e la certificazione della validità del credito fiscale.

Il cliente, qualora fosse interessato, può rivolgersi direttamente sostenendo i relativi costi, consegnando la documentazione necessaria al corretto completamento del processo e comunicando tutte le informazioni necessarie.

Il cliente può aprire un **conto corrente dedicato** da utilizzare per effettuare i pagamenti relativi allo svolgimento dei lavori, non è necessario effettuare i bonifici con ritenuta dell'8% in quanto, in caso di cessione del credito fiscale alla Banca, il pagamento dei lavori che danno diritto alla detrazione avviene al lordo della detrazione mentre, in caso di sconto in fattura, contestualmente alla stipula con il pagamento del corrispettivo al netto della detrazione.

L'analisi del merito creditizio è indipendente dalla cessione dei crediti fiscali.

CESSIONE DEL CREDITO

La Banca acquista il credito fiscale del cliente tramite cessione pro soluto al seguente prezzo:

- in caso di aliquota al 110% (Superbonus) che può essere recuperata in 5 anni o 4 anni (in funzione dell'anno di sostenimento delle spese) il prezzo pagato dalla Banca è pari al 85,00% del valore nominale della detrazione (ad esempio: a fronte di una detrazione fiscale nominale di € 110.000,00 la Banca pagherà € 93.500,00 per ottenere il credito fiscale in quanto € $110.000,00 \times 85,00\% = € 93.500,00$);
- in caso di aliquota diversa dal 110% (Altri bonus fiscali) che può essere recuperata in 10 anni il prezzo pagato dalla Banca è pari al 70,00% del valore nominale della detrazione (ad esempio: a fronte di una detrazione fiscale nominale di € 50.000,00 la Banca pagherà € 35.000,00 per ottenere il credito fiscale in quanto € $50.000,00 \times 70,00\% = € 35.000,00$).

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Agenzie e sul sito (www.bccroma.it) della Banca di Credito Cooperativo di Roma.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

TASSO FISSO

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA
A TASSO FISSO**

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 32.403,36
Importo totale dovuto dal cliente: € 132.403,36
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,016%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione obbligatoria "Formula Casa e Famiglia" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, oneri fiscali e spese per avviso scadenza rata.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

In caso di offerta attraverso intermediari del credito

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 34.903,36
Importo totale dovuto dal cliente: € 134.903,36
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,310%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione obbligatoria "Formula Casa e Famiglia" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, oneri fiscali e spese per avviso scadenza rata e oneri per mediazione (massimo applicabile).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Fondiario a Tasso Fisso
Importo massimo finanziabile	€ 250.000,00
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito professionista, i relativi costi sono a carico del cliente (vedi di seguito "Spese per la stipula del contratto") → Altre garanzie: in funzione del merito creditizio
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

<u>Tasso Fisso</u>	
Tasso di interesse nominale annuo	2,80%
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Istruttoria:	
→ Mutui ordinari	0,20% del capitale mutuato
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Perizia Tecnica iniziale:	
→ Mutui ordinari	
- Clientela Ordinaria	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 700,00)
- Soci	0,10% del capitale mutuato (minimo € 250,00 – massimo € 600,00)
→ Mutui edilizi	0,15% del capitale mutuato (minimo € 600,00 – massimo € 2.000,00)
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Eventuali Perizie successive alla perizia iniziale:	
→ Mutui ordinari	€ 500,00
→ Mutui edilizi	€ 250,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Imposta sostitutiva, imposta di registro, imposta di bollo sul contratto	
→ Mutui ordinari	Come da Disposizione di Legge
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali a garanzia	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa deposito	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa bolli	€ 0,00
Altre garanzie obbligatorie	€ 0,00
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabile solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 2,50% del capitale mutuato
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
→ Incasso rata	
- con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Commissioni incasso rata	€ 0,00
→ Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per sollecito di pagamento*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	€ 1,00
- formato elettronico	€ 0,00
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	
PIANO DI AMMORTAMENTO	

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO FISSO
(anche in caso di offerta attraverso intermediari del credito)

Tasso di interesse applicato (Clientela Ordinaria Non prioritari)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
2,80%	10	€ 958,37
2,80%	15	€ 683,01
2,80%	20	€ 546,67
2,80%	25	€ 465,92
2,80%	30	€ 412,95

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in agenzia e sul sito internet (www.bccroma.it).

SERVIZI ACCESSORI
Assicurazione
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>
Polizza "Formula Casa Famiglia – profilo mutuatario" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca) a premio unico anticipato, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai beni assicurati.
<p>Recesso: Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Se il contratto supera i cinque anni, il contraente, trascorso il quinquennio, può esercitare annualmente la facoltà di recesso a partire dal quinto anno, senza oneri, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata (art. 1899 c.c.).</p>
<p>Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sul sito www.bccassicurazioni.com</p>

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge – viene applicato all'importo totale delle rate scadute)
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge
Rinegoziazione mutuo	€ 0,00
Sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI – Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca:	
→ mutui ordinari	€ 210,00
→ mutui in surroga	Non applicabile
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€110,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 10,00
Oneri per mediazione a carico della Banca (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1 % del capitale mutuato

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi in cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo) <ul style="list-style-type: none"> - vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente; - emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione; - sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa
TASSO VARIABILE
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA
A TASSO VARIABILE**

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 47.252,16
Importo totale dovuto dal cliente: € 147.252,16
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 4,270%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato (clientela ordinaria, garanzia 50%), di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione obbligatoria "Formula Casa e Famiglia" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, oneri fiscali e spese per avviso scadenza rata.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

In caso di offerta attraverso intermediari del credito

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA
A TASSO VARIABILE**

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 49.752,16
Importo totale dovuto dal cliente: € 149.752,16
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 4,581%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato (clientela ordinaria, garanzia 50%), durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione obbligatoria "Formula Casa e Famiglia" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, oneri fiscali, spese per avviso scadenza rata e oneri per mediazione (massimo applicabile).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Fondiario a Tasso Variabile
Importo massimo finanziabile	€ 250.000,00
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito professionista, i relativi costi sono a carico del cliente (vedi di seguito "Spese per la stipula del contratto") → Altre garanzie: in funzione del merito creditizio
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso Variabile

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Tasso di interesse nominale annuo (Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora l'indice di riferimento assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread)	Durate	Clientela Ordinaria		Soci		
	→ Indici di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) → Valore indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%					
	10 anni	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	
		Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,30= 3,91%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,05= 3,66%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,25= 3,86%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 0,95= 3,56%	
	15 anni	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	
		Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,35= 3,96%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,10= 3,71%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,30= 3,91%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,00= 3,61%	
	20 anni	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	
		Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,40= 4,01%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,15= 3,76%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,35= 3,96%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,05= 3,66%	
	25 anni	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	
		Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,45= 4,06%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,20= 3,81%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,40= 4,01%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,10= 3,71%	
30 anni	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>	<u>Garanzia 50%</u>	<u>Garanzia 80%</u>		
	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,50= 4,11%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,25= 3,86%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,45= 4,06%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) + 1,15= 3,76%		
Indice di riferimento	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) rilevato, sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor - Euribor Steering Committee, da EMMI - European Money Markets Institute (amministratore dell'indice di riferimento) e indicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360) per data-valuta pari al giorno iniziale di decorrenza della singola rata di ammortamento. Qualora detti giorni non siano giorni lavorativi bancari, la data valuta di riferimento sarà pari al primo giorno lavorativo bancario immediatamente precedente ad essi.					
Spread	v. tabella tassi					
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).					

SPESE
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria: → Mutui ordinari	0,20% del capitale mutuato
----------------------------------	----------------------------

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

→ Mutui in surroga	Non applicabile
Perizia Tecnica iniziale:	
→ Mutui ordinari	
- Clientela Ordinaria	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 700,00)
- Soci	0,10% del capitale mutuato (minimo € 250,00 – massimo € 600,00)
→ Mutui edilizi	0,15% del capitale mutuato (minimo € 600,00 – massimo € 2.000,00)
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Eventuali Perizie successive alla perizia iniziale:	
→ Mutui ordinari	€ 500,00
→ Mutui edilizi	€ 250,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Imposta sostitutiva, imposta di registro, imposta di bollo sul contratto	
→ Mutui ordinari	Come da Disposizione di Legge
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali a garanzia	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa deposito	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa bolli	€ 0,00
Altre garanzie obbligatorie	€ 0,00
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabile solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 2,50% del capitale mutuato
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
→ Incasso rata	
- con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Commissioni incasso rata	€ 0,00
→ Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
→ - formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per sollecito di pagamento*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	€ 1,00
- formato elettronico	€ 0,00
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Variabile

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Periodicità delle rate	Mensile
------------------------	---------

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Data	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile)
01.02.2024	3,90%
01.07.2024	3,69%
01.11.2024	3,06%
31.12.2024	2,68%
31.01.2025	2,61%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE
 (anche in caso di offerta attraverso intermediari del credito)

Tasso di interesse applicato (clientela ordinaria, garanzia 50%) Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora l'indice di riferimento assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,91% Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%+ 1,30 p.p.	10	€ 1.010,13	€ 1.107,60	€ 918,09
3,96% Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%+ 1,35 p.p.	15	€ 739,69	€ 843,69	€ 643,68
4,01% Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%+ 1,40 p.p.	20	€ 608,54	€ 719,05	€ 508,38
4,06% Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%+ 1,45 p.p.	25	€ 533,21	€ 650,05	€ 428,21

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

1,45				
4,11% Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%+ 1,50 p.p.	30	€ 485,85	€ 608,74	€ 377,18

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in agenzia e sul sito internet (www.bccroma.it).

SERVIZI ACCESSORI
Assicurazione
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>
Polizza "Formula Casa Famiglia – profilo mutuatario" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca) a premio unico anticipato, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai beni assicurati.
<p>Recesso:</p> <p>Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Se il contratto supera i cinque anni, il contraente, trascorso il quinquennio, può esercitare annualmente la facoltà di recesso a partire dal quinto anno, senza oneri, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata (art. 1899 c.c.).</p> <p>Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sul sito www.bccassicurazioni.com</p>

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge – viene applicato all'importo totale delle rate scadute)
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge
Rinegoziazione mutuo	€ 0,00
Sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca:	
→ mutui ordinari	€ 210,00
→ mutui in surroga	Non applicabile
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 110,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 10,00
Oneri per mediazione a carico della Banca (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del	massimo 1 % del capitale mutuato

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI – Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

aggiornato al 10.03.2025

Pagina n. 13

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa**

credito)	
----------	--

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi in cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo) <ul style="list-style-type: none">- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;- sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa
MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA
TASSO VARIABILE PROTETTO
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA
A TASSO VARIABILE PROTETTO**

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 49.796,16
Importo totale dovuto dal cliente: € 149.796,16
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 4,479%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato (clientela ordinaria, garanzia 50%), di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione obbligatoria "Formula Casa e Famiglia" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, oneri fiscali e spese per avviso scadenza rata.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

In caso di offerta attraverso intermediari del credito

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA
A TASSO VARIABILE PROTETTO**

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 52.296,16
Importo totale dovuto dal cliente: € 152.296,16
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 4,792%

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato (clientela ordinaria, garanzia 50%), di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione obbligatoria "Formula Casa e Famiglia" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, oneri fiscali, spese per avviso scadenza rata e oneri per mediazione (massimo applicabile).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Fondiario a Tasso Variabile Protetto
Importo massimo finanziabile	€ 250.000,00
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito professionista, i relativi costi sono a carico del cliente (vedi di seguito "Spese per la stipula del contratto") → Altre garanzie: in funzione del merito creditizio
Valute disponibili	Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

TASSI DISPONIBILI					
<u>Tasso Variabile</u>					
Tasso di interesse nominale annuo (Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora l'indice di riferimento assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread)	Durate	Clientela Ordinaria		Soci	
	→ Indici di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) Valore indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%				
	10 anni	Garanzia 50%	Garanzia 80%	Garanzia 50%	Garanzia 80%
		Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,50= 4,11%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,25= 3,86%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,45= 4,06%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,15= 3,76%
	15 anni	Garanzia 50%	Garanzia 80%	Garanzia 50%	Garanzia 80%
		Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,55= 4,16%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,30= 3,91%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,50= 4,11%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,20= 3,81%
	20 anni	Garanzia 50%	Garanzia 80%	Garanzia 50%	Garanzia 80%
		Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,60= 4,21%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,35= 3,96%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,55= 4,16%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,25= 3,86%
	25 anni	Garanzia 50%	Garanzia 80%	Garanzia 50%	Garanzia 80%
		Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,65= 4,26%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,40= 4,01%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,60= 4,21%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,30= 3,91%
30 anni	Garanzia 50%	Garanzia 80%	Garanzia 50%	Garanzia 80%	
	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,70= 4,31%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,45= 4,06%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,65= 4,26%	Euribor 360 3 mesi (r.m.) +1,35= 3,96%	
Tasso massimo/Tasso Cap si applicheranno tassi complessivamente non superiori a:					
	Clientela Ordinaria		Soci		
10 anni	6,50%		6,40%		
15 anni	6,50%		6,40%		
20 anni	6,60%		6,50%		
25 anni	6,60%		6,50%		
30 anni	6,70%		6,60%		
Indice di riferimento	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) rilevato, sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor - Euribor Steering Committee, da EMMI - European Money Markets Institute (amministratore dell'indice di riferimento) e indicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360) per data-valuta pari al giorno iniziale di decorrenza della singola rata di ammortamento. Qualora detti giorni non siano giorni lavorativi bancari, la data valuta di riferimento sarà pari al primo giorno lavorativo bancario immediatamente precedente ad essi.				
Spread	vedi tabella tassi				
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).				

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

SPESE	
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria:	
→ Mutui ordinari - Prioritari (Clientela Ordinaria e Soci)	0,20% del capitale mutuato
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Perizia Tecnica iniziale:	
→ Mutui ordinari - Clientela Ordinaria	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 700,00)
- Soci	0,10% del capitale mutuato (minimo € 250,00 – massimo € 600,00)
→ Mutui edilizi	0,15% del capitale mutuato (minimo € 600,00 – massimo € 2.000,00)
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Eventuali Perizie successive alla perizia iniziale:	
→ Mutui ordinari	€ 500,00
→ Mutui edilizi	€ 250,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Imposta sostitutiva, imposta di registro, imposta di bollo sul contratto	
→ Mutui ordinari	Come da Disposizione di Legge
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali a garanzia	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa deposito	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa bolli	€ 0,00
Altre garanzie obbligatorie	€ 0,00
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabile solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 2,50% del capitale mutuato
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
→ Incasso rata - con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Commissioni incasso rata	€ 0,00
→ Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per sollecito di pagamento*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
→ Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	€ 1,00
- formato elettronico	€ 0,00

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensili

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Data	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile)
01.02.2024	3,90%
01.07.2024	3,69%
01.11.2024	3,06%
31.12.2024	2,68%
31.01.2025	2,61%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE
 (anche in caso di offerta attraverso intermediari del credito)

Tasso di interesse applicato (clientela ordinaria, garanzia 50%) Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora l'indice di riferimento assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (Il tasso d'interesse non potrà mai essere, comunque, superiore al tasso massimo/tasso cap)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61% + 1,50 p.p. = 4,11% (comunque non superiore al tasso complessivo del 6,50%)	10	€ 1.019,64	€ 1.117,64	€ 927,05
Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61% + 1,55 p.p. = 4,16% (comunque non superiore al tasso)	15	€ 749,74	€ 854,52	€ 652,91

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

complessivo del 6,50%)				
Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61% + 1,60 p.p.= 4,21% (comunque non superiore al tasso complessivo del 6,60%)	20	€ 619,14	€ 730,64	€ 517,91
Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%+ 1,65 p.p.= 4,26% (comunque non superiore al tasso complessivo del 6,60%)	25	€ 544,36	€ 662,37	€ 438,66
Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 31.01.25 pari a 2,61%+ 1,70 p.p.= 4,31% (comunque non superiore al tasso complessivo del 6,70%)	30	€ 497,54	€ 621,73	€ 387,36

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in agenzia e sul sito internet (www.bccroma.it).

SERVIZI ACCESSORI
Assicurazione
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>
Polizza "Formula Casa Famiglia – profilo mutuatario" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca) a premio unico anticipato, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai beni assicurati.
<p>Recesso:</p> <p>Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Se il contratto supera i cinque anni, il contraente, trascorso il quinquennio, può esercitare annualmente la facoltà di recesso a partire dal quinto anno, senza oneri, con preavviso di 60 giorni e con effetto dalla fine dell'annualità nel corso della quale la facoltà di recesso è stata esercitata (art. 1899 c.c.).</p> <p>Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sul sito www.bccassicurazioni.com</p>

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge – viene applicato all'importo totale delle rate scadute)
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Rinegoiazione mutuo	€ 0,00
Sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca:	
→ mutui ordinari	€ 210,00
→ mutui in surroga	Non applicabile
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 110,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 10,00
Oneri per mediazione a carico della Banca (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1 % del capitale mutuato

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi in cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo) <ul style="list-style-type: none"> - vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente; - emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione; - sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa****ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE****RIMBORSO SPESE PER RICERCHE D'ARCHIVIO**

Spese amministrative commisurate ai costi di produzione sostenuti dalla Banca per ogni copia di documento richiesto

→ Richiesta documentazione disponibile on line allo sportello	€ 1,10
→ Richiesta documentazione disponibile tramite ricerca d' archivio	€ 5,60

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DEL CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito del credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro massimo 20 giorni dalla richiesta.

Il Credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti

- Documento d'identità e tesserino di attribuzione del codice fiscale (se non cliente)
- Ultime 2 buste paga
- Attestato di servizio (se lavoratori dipendenti)
- Cedolino della pensione o mod. O bis M dell'I.N.P.S.
- Ultimo modello CUD
- Ultimo modello 730
- Ultimo modello Unico
- Atto di provenienza degli immobili di proprietà
- Ultime ricevute di eventuali mutui ipotecari/fondiari in corso
- Ultime due ricevute di pagamento affitto
- Dichiarazione delle proprietà immobiliari
- Dichiarazione degli affidamenti in corso con altri istituti
- Estratto conto dell'ultimo trimestre dei rapporti con altre banche, Relativa liquidazione (se non cliente)

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte 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.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro n. 10 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, per lettera raccomandata a/r (Ufficio Reclami - V.le Oceano Indiano 13/C 00144 Roma) o inviando una richiesta e-mail all'indirizzo reclami@roma.bcc.it o tramite posta certificata all'indirizzo 08327.reclami@actaliscertymail.it, che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo.

Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative.

Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* - Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, 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 mediazione finalizzata alla 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 BancarioFinanziario (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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI
Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso d'interesse
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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
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.
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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.
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. 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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa