

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI****Mutuo Fondiario/Ipotecario****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 (RM)

Tel.: 06.5286.1 - Fax: 065286.3305

Sito web: [www.bccroma.it](http://www.bccroma.it) - Email: [info@roma.bcc.it](mailto:info@roma.bcc.it) - PEC: [bccroma@actaliscertymail.it](mailto:bccroma@actaliscertymail.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 01275240586

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.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GPHPLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 4516, Cod. ABI: 8327 Iscritta all'Albo delle società cooperative n. 111

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

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

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 (percentuale che può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive - ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione) e la Banca può invocare la risoluzione del contratto quando il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive (la legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata), ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 - Testo Unico Bancario -, il Mutuo si chiama "Fondiario".

Sia nel caso del **Mutuo Ipotecario** che in quello del **Mutuo Fondiario** 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.

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

**MUTUO SISMA ACQUISTI**

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.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

### Mutuo Fondiario/Ipotecario

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.

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 €  $50.000,00 \times 70,00\% = € 35.000,00$ ).

#### 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:

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

### Mutuo Fondiario/Ipotecario

- 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.

#### **Mutuo Edilizio a stato di avanzamento lavori (s.a.l.)**

Il mutuo è destinato per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento. Nel limite dell'importo concesso sono previste delle erogazioni successive alla prima correlate allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca. Il cliente rimborsa rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente.

#### **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 ha la possibilità di scegliere una polizza di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, etc. (gli eventi si riferiscono al soggetto assicurato).

In entrambi i casi il cliente può provvedere autonomamente alla scelta della polizza, a parità di garanzie offerte.

**“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”.**

#### **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 (ad es. Euribor etc.) 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 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).

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), presso tutte le Agenzie e sul sito ([www.bccroma.it](http://www.bccroma.it)) della Banca di Credito Cooperativo di Rom

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**

1) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO FISSO

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO CLIENTELA CON CONTO CORRENTE O SENZA CONTO CORRENTE**
**TASSO FISSO**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO  
A TASSO FISSO**
**Importo totale del credito: € 100.000,00**
**Costo totale del credito: € 64.852,54** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 70.843,11** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 164.852,54** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 170.843,11** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,745%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**6,543%** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato per la clientela ordinaria, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, 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:*

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO  
A TASSO FISSO**
**Importo totale del credito: € 100.000,00**
**Costo totale del credito: € 67.552,54** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 73.343,11** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 167.552,54** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 173.343,11** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,080%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**6,914%** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato per la clientela ordinaria, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, 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.

VOCI	COSTI
Tipologia	<b>Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Fisso</b>
Importo massimo finanziabile	Non Previsto

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**1) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO FISSO**

Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito, 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	Durate	Clientela Ordinaria	Soci
	10 anni	4,95%	4,85%
	20 anni	5,30%	5,20%
	30 anni	5,40%	5,30%
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso del contratto		
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	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Istruttoria:	
→ Mutui ordinari	
- Clientela Ordinaria	1,00% del capitale mutuato (minimo € 750,00)
- Soci	0,75% del capitale mutuato (minimo € 500,00)
→ 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
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	
→ Mutui ordinari	€ 500,00

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**1) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO FISSO**

→ Mutui in surroga	Non applicabile
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 2,50% del capitale mutuato
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Incasso rata	
- con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per avviso scadenza rata*:	
- 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.	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
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)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
4,95%	10	€ 1.060,26
5,30%	20	€ 678,84
5,40%	30	€ 563,69

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](http://www.bccroma.it)).

<b>SERVIZI ACCESSORI</b>
<b>Assicurazione</b>
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>
<b>Polizza "Casa Protetta – profilo mutuatario" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca) a premio unico anticipato, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai beni assicurati.</b>

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**1) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO FISSO**

<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 <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a></p>
<p><u>Assicurazione Facoltativa</u></p>
<p><b>Polizza "Mutuo al Sicuro 3.0" (disponibile in Banca) di BCC Assicurazioni/BCC Vita</b> a premio unico anticipato o a premio misto, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Perdita di Impiego e Morte.</p> <p>Recesso:                      Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Il contraente può recedere dal contratto entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso mediante l'invio di lettera a/r indirizzata alla Compagnia.                      L'esercizio del diritto di recesso libera il contraente e la Compagnia da qualsiasi obbligazione futura derivante dal contratto dalle ore 24 del giorno di invio della comunicazione di recesso.</p> <p>Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sui siti <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a> e <a href="http://www.bccvita.it">www.bccvita.it</a>.</p>

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG</b>	
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
Spese per sollecito di pagamento	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Accollo Mutuo	€ 350,00
Rinnovazione ipoteca	€ 260,00
Variazione/restrizione/ trasferimento di ipoteca	€ 300,00
Frazionamento e ripartizione mutuo	€ 300,00
Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€ 200,00
Oneri per mediazione a carico delle Banca (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1,20% del capitale mutuato

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI****Mutuo Fondiario/Ipotecario**1) **MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO FISSO**

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
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"><li>- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;</li><li>- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;</li><li>- sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta</li></ul>
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**
**MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO – LIQUIDITA'**
**TASSO FISSO**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO LIQUIDITA' A TASSO FISSO**
**Importo totale del credito: € 100.000,00**
**Costo totale del credito: € 76.694,94** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 82.485,51** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 176.694,94** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 182.485,51** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,651%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**7,484%** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

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 per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, 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.

VOCI	COSTI
Tipologia	<b>Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Fisso</b>
Importo massimo finanziabile	Non Previsto
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito, 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
Durata massima	30 anni

**TASSI DISPONIBILI**
Tasso Fisso

Tasso di interesse nominale annuo

Durate	Clientela Ordinaria e Soci
10 anni	5,80%
20 anni	6,15%
30 anni	6,25%

Tasso di interesse di preammortamento

Tasso del contratto

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/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

<b>SPESE</b>	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Istruttoria:	
→ Mutui ordinari	
- Clientela Ordinaria	1,00% del capitale mutuato (minimo € 750,00)
- Soci	0,75% del capitale mutuato (minimo € 500,00)
→ 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	Come da Disposizione di Legge
→ mutui ordinari	Non applicabile
→ mutui in surroga	
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	
→ Mutui ordinari	€ 500,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG – Oneri per mediazione	€ 0,00
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Incasso rata	
- con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per avviso scadenza rata*:	
- 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.	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

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**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
5,80%	10	€ 1.101,58
6,15%	20	€ 727,48
6,25%	30	€ 618,11

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](http://www.bccroma.it)).

**SERVIZI ACCESSORI**
**Assicurazione**
Assicurazione Obbligatoria

**Polizza "Casa Protetta – profilo mutuatario" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca)** a premio unico anticipato, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai beni assicurati.

**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.).

Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sul sito [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com)

Assicurazione Facoltativa

**Polizza "Mutuo al Sicuro 3.0" (disponibile in Banca) di BCC Assicurazioni/BCC Vita** a premio unico anticipato o a premio misto, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Perdita di Impiego e Morte.

**Recesso:**

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

Il contraente può recedere dal contratto entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso mediante l'invio di lettera a/r indirizzata alla Compagnia.

L'esercizio del diritto di recesso libera il contraente e la Compagnia da qualsiasi obbligazione futura derivante dal contratto dalle ore 24 del giorno di invio della comunicazione di recesso.

Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sui siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.bccvita.it](http://www.bccvita.it).

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

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
Spese per sollecito di pagamento:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Accollo Mutuo	€ 350,00
Rinnovazione ipoteca	€ 260,00
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	€ 300,00
Spese per ogni richiesta di calcolo delle somme dovute al fine dell'estinzione anticipata del mutuo	€ 50,00
Frazionamento e ripartizione mutuo	€ 300,00
Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€ 200,00
Spese per estinzione anticipata	2% (in percentuale sul debito residuo)

**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"> <li>- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;</li> <li>- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;</li> <li>- sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta</li> </ul>
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

**MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO**
**TASSO VARIABILE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO A TASSO VARIABILE**
**Importo totale del credito: € 100.000,00**
**Costo totale del credito: € 63.999,34** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 69.789,91** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 163.999,34** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 169.789,91** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,659%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

**6,455 %** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato per la clientela ordinaria, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, 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/IPOTECARIO A TASSO VARIABILE**

**Importo totale del credito: € 100.000,00**

**Costo totale del credito: € 66.499,34** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 72.289,91** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 166.499,34** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 172.289,91** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,994%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**6,824%** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato per la clientela ordinaria, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, 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	<b>Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Variabile</b>
Importo massimo finanziabile	Non Previsto
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito, 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/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

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)	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Durata</td> <td>Clientela Ordinaria</td> <td>Soci</td> </tr> <tr> <td colspan="2">                     → Indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile)                      → Valore indice di riferimento al 01.04.26: 2,12%                 </td> </tr> <tr> <td>10 anni</td> <td>Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 2,90 p.p.= <b>5,02%</b></td> <td>Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 2,80 p.p.= <b>4,92%</b></td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,10 p.p.= <b>5,22%</b></td> <td>Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,00 p.p.= <b>5,12%</b></td> </tr> <tr> <td>30 anni</td> <td>Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,30 p.p.= <b>5,42%</b></td> <td>Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,20 p.p.= <b>5,32%</b></td> </tr> </table>	Durata	Clientela Ordinaria	Soci	→ Indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) → Valore indice di riferimento al 01.04.26: 2,12%		10 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 2,90 p.p.= <b>5,02%</b>	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 2,80 p.p.= <b>4,92%</b>	20 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,10 p.p.= <b>5,22%</b>	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,00 p.p.= <b>5,12%</b>	30 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,30 p.p.= <b>5,42%</b>	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,20 p.p.= <b>5,32%</b>
	Durata		Clientela Ordinaria	Soci											
		→ Indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) → Valore indice di riferimento al 01.04.26: 2,12%													
	10 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 2,90 p.p.= <b>5,02%</b>	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 2,80 p.p.= <b>4,92%</b>												
	20 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,10 p.p.= <b>5,22%</b>	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,00 p.p.= <b>5,12%</b>												
30 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,30 p.p.= <b>5,42%</b>	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,20 p.p.= <b>5,32%</b>													
* p.p.= punti percentuali															
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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durate</th> <th>Clientela Ordinaria</th> <th>Soci</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 anni</td> <td>2,90 p.p.</td> <td>2,80 p.p.</td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>3,10 p.p.</td> <td>3,00 p.p.</td> </tr> <tr> <td>30 anni</td> <td>3,30 p.p.</td> <td>3,20 p.p.</td> </tr> </tbody> </table>		Durate	Clientela Ordinaria	Soci	10 anni	2,90 p.p.	2,80 p.p.	20 anni	3,10 p.p.	3,00 p.p.	30 anni	3,30 p.p.	3,20 p.p.	
Durate	Clientela Ordinaria	Soci													
10 anni	2,90 p.p.	2,80 p.p.													
20 anni	3,10 p.p.	3,00 p.p.													
30 anni	3,30 p.p.	3,20 p.p.													
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso del contratto														
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	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Istruttoria: → Mutui ordinari - Clientela Ordinaria - Soci  → Mutui in surroga	1,00% del capitale mutuato (minimo € 750,00) 0,75% del capitale mutuato (minimo € 500,00)  Non applicabile
Perizia Tecnica iniziale: → Mutui ordinari - Clientela Ordinaria - Soci → Mutui edilizi	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 700,00) 0,10% del capitale mutuato (minimo € 250,00 – massimo € 600,00) 0,15% del capitale mutuato (minimo € 600,00 – massimo € 2.000,00)

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

→ 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
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	
→ Mutui ordinari	€ 500,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 2,50% del capitale mutuato
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Incasso rata	
- con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per avviso scadenza rata*:	
- 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.	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Variabile
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%
01.08.2025	2,02%
01.10.2025	2,02%
01.12.2025	2,06%

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

01.04.2026	2,12%
------------	-------

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) <b>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</b>	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
<b>5,02%</b> Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari a 2,12%+ 2,90 p.p.	10	€ 1.063,87	€ 1.164,46	€ 968,67
<b>5,22%</b> Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari a 2,12%+ 3,10 p.p.	20	€ 674,41	€ 790,93	€ 567,81
<b>5,42%</b> Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari a 2,12%+ 3,30 p.p.	30	€ 565,05	€ 696,16	€ 446,74

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](http://www.bccroma.it)).

<b>SERVIZI ACCESSORI</b>
<b>Assicurazione</b>
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>
<b>Polizza "Casa Protetta – profilo mutuatario" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca) a premio unico anticipato, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai beni assicurati.</b>
<p>Recesso: Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.</p> <p>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>
Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sul sito

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

<a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a>
<b>Assicurazione Facoltativa</b>
<b>Polizza "Mutuo al Sicuro 3.0" (disponibile in Banca) di BCC Assicurazioni/BCC Vita a premio unico anticipato o a premio misto, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Perdita di Impiego e Morte.</b>
<p>Recesso:</p> <p>Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.</p> <p>Il contraente può recedere dal contratto entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso mediante l'invio di lettera a/r indirizzata alla Compagnia.</p> <p>L'esercizio del diritto di recesso libera il contraente e la Compagnia da qualsiasi obbligazione futura derivante dal contratto dalle ore 24 del giorno di invio della comunicazione di recesso.</p> <p>Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sui siti <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a> e <a href="http://www.bccvita.it">www.bccvita.it</a>.</p>

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG</b>	
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	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Accollo Mutuo	€ 350,00
Rinnovazione ipoteca	€ 260,00
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	€ 300,00
Frazionamento e ripartizione mutuo	€ 300,00
Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€ 200,00
Oneri per mediazione a carico della Banca (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1,20% del capitale mutuato

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
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"> <li>- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;</li> <li>- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria</li> </ul>

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI****Mutuo Fondiario/Ipotecario****3) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO VARIABILE**

	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/Ipotecario**
**4) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO LIQUIDITA' TASSO VARIABILE**
**MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO - LIQUIDITA'**
**TASSO VARIABILE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO LIQUIDITA'A TASSO VARIABILE**
**Importo totale del credito: € 100.000,00**
**Costo totale del credito: € 77.698,51** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 83.489,11** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 177.698,54** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 183.489,11** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,726%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**7,562%** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

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 per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, 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.

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
Tipologia	<b>Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Variabile</b>
Importo massimo finanziabile	Non Previsto
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito, 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

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)**

Durata	Clientela Ordinaria e Soci	
	→ Indici di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) → Valore indice di riferimento al 01.04.26: 2,12%	
10 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,90 p.p.= <b>6,02%</b>	
20 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 4,10 p.p.= <b>6,22%</b>	
30 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 4,30 p.p.= <b>6,42%</b>	

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**4) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO LIQUIDITA' TASSO VARIABILE**

non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread)									
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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durate</th> <th>Clientela Ordinaria e Soci</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 anni</td> <td>3,90 p.p.</td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>4,10 p.p.</td> </tr> <tr> <td>30 anni</td> <td>4,30 p.p.</td> </tr> </tbody> </table>	Durate	Clientela Ordinaria e Soci	10 anni	3,90 p.p.	20 anni	4,10 p.p.	30 anni	4,30 p.p.
Durate	Clientela Ordinaria e Soci								
10 anni	3,90 p.p.								
20 anni	4,10 p.p.								
30 anni	4,30 p.p.								
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso del contratto								
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).								

<b>SPESE</b>	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Istruttoria:	
→ Mutui ordinari	
- Clientela Ordinaria	1,00% del capitale mutuato (minimo € 750,00)
- Soci	0,75% del capitale mutuato (minimo € 500,00)
→ 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	Come da Disposizione di Legge
→ mutui ordinari	Non applicabile
→ mutui in surroga	
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	
→ Mutui ordinari	€ 500,00

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**4) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO LIQUIDITA' TASSO VARIABILE**

→ Mutui in surroga	Non applicabile
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG – Oneri per mediazione	€ 0,00
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Incasso rata	
- con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per avviso scadenza rata*:	
- 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.	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Variabile
Periodicità delle rate	Mensile
<b>ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO</b>	
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%
01.08.2025	2,02%
01.10.2025	2,02%
01.12.2025	2,06%
01.04.2026	2,12%

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE**

Tasso di interesse applicato <b>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</b>	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
---	---------------------------------	---	---	--

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**4) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO LIQUIDITA' TASSO VARIABILE**

non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread				
<b>6,02%</b> Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari a 2,12% + 3,90 p.p.	10	€ 1.113,50	€ 1.216,74	€ 1.015,59
<b>6,22%</b> Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari a 2,12% + 4,10 p.p.	20	€ 731,49	€ 852,62	€ 619,82
<b>6,42%</b> Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari a 2,12% + 4,30 p.p.	30	€ 629,16	€ 765,74	€ 504,15

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](http://www.bccroma.it)).

SERVIZI ACCESSORI
<b>Assicurazione</b>
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>
<b>Polizza "Casa Protetta – profilo mutuatario" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca)</b> a premio unico anticipato, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai beni assicurati.  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.).  Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sul sito <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a>
<u>Assicurazione Facoltativa</u>
<b>Polizza "Mutuo al Sicuro 3.0" (disponibile in Banca) di BCC Assicurazioni/BCC Vita</b> a premio unico anticipato o a premio misto, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Perdita di Impiego e Morte.  Recesso: Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Il contraente può recedere dal contratto entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso mediante l'invio di lettera a/r indirizzata alla Compagnia. L'esercizio del diritto di recesso libera il contraente e la Compagnia da qualsiasi obbligazione futura derivante dal contratto dalle ore 24 del giorno di invio della comunicazione di recesso.

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**4) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO LIQUIDITA' TASSO VARIABILE**

Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sui siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.bccvita.it](http://www.bccvita.it).

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG</b>	
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	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Accollo Mutuo	€ 350,00
Rinnovazione ipoteca	€ 260,00
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	€ 300,00
Spese per ogni richiesta di calcolo delle somme dovute al fine dell'estinzione anticipata del mutuo	€ 50,00
Frazionamento e ripartizione mutuo	€ 300,00
Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€ 200,00
Spese per estinzione anticipata	2% (in percentuale sul debito residuo)

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
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"> <li>- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;</li> <li>- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;</li> <li>- sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta</li> </ul>
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**5) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO BCC € ROMA TASSO VARIABILE**
**MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO - MUTUO BCC € ROMA**
**TASSO VARIABILE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO MUTUO BCC € ROMA A TASSO VARIABILE**
**Importo totale del credito: € 100.000,00**
**Costo totale del credito: € 67.070,94** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 72.861,51** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 167.070,94** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**€ 172.861,51** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 5,904%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**6,709%** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato per la clientela ordinaria, di durata pari a 20 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, 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 nonché le spese per ulteriori assicurazioni scelte dal cliente.

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	<b>Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Variabile</b>
Importo massimo finanziabile	Non Previsto
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito, 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

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
	→ Indice di riferimento: Tasso Ufficiale Riferimento (TUR) → Valore indice di riferimento al 01.04.26: 2,15%	

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**5) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO BCC € ROMA TASSO VARIABILE**

Fino a 30 anni	Tasso Ufficiale Riferimento (TUR) + 3,30 p.p. = <b>5,45%</b>	Tasso Ufficiale Riferimento (TUR) + 3,20 p.p.= <b>5,35%</b>						
Indice di riferimento	<p>Si definisce il T.U.R. come "tasso minimo di offerta", sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, tempo per tempo determinato e pubblicato, o comunque reso noto, con la relativa decorrenza dalla Banca Centrale Europea in vigore il giorno iniziale di decorrenza di ciascuna rata di ammortamento.</p> <p>Le eventuali variazioni, in aumento o in diminuzione, del T.U.R. troveranno la seguente applicazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a partire dalla rata di ammortamento in corso alla data di entrata in vigore della variazione stessa, come stabilita dalla Banca Centrale Europea, se la variazione avrà efficacia dal giorno iniziale di decorrenza di tale rata;</li> <li>- a partire dalla prima rata di ammortamento immediatamente successiva alla data di entrata in vigore della variazione stessa se la variazione avrà efficacia da una data diversa dal giorno iniziale di decorrenza della singola rata di ammortamento, non incidendo in alcun modo, neppure pro quota, sulla determinazione della rata in corso.</li> </ul>							
Spread	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durate</th> <th>Clientela Ordinaria</th> <th>Soci</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino a 30 anni</td> <td>3,30 p.p.</td> <td>3,20 p.p.</td> </tr> </tbody> </table>		Durate	Clientela Ordinaria	Soci	Fino a 30 anni	3,30 p.p.	3,20 p.p.
Durate	Clientela Ordinaria	Soci						
Fino a 30 anni	3,30 p.p.	3,20 p.p.						
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso del contratto							
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 - Clientela Ordinaria - Soci → Mutui in surroga	1,00% del capitale mutuato (minimo € 750,00) 0,75% del capitale mutuato (minimo € 500,00) Non applicabile
Perizia Tecnica iniziale: → Mutui ordinari - Clientela Ordinaria - Soci → Mutui edilizi → Mutui in surroga	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 700,00) 0,10% del capitale mutuato (minimo € 250,00 – massimo € 600,00) 0,15% del capitale mutuato (minimo € 600,00 – massimo € 2.000,00) Non applicabile
Eventuali Perizie successive alla perizia iniziale: → Mutui ordinari → Mutui edilizi → Mutui in surroga	€ 500,00 € 250,00 Non applicabile

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**5) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO BCC € ROMA TASSO VARIABILE**

Imposta sostitutiva, imposta di registro, imposta di bollo sul contratto → mutui ordinari → mutui in surroga	Come da Disposizione di Legge Non applicabile
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca → Mutui ordinari → Mutui in surroga	€ 500,00 Non applicabile
Altre garanzie obbligatorie	€ 0,00
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Incasso rata - con addebito automatico in conto corrente - con pagamento per cassa	€ 0,00 € 1,55
Spese invio quietanza*: - cartaceo - formato elettronico	€ 2,00 € 0,00
Spese per sollecito di pagamento*: - cartaceo - formato elettronico	€ 2,00 € 0,00
Spese per comunicazioni periodiche*: - cartaceo - formato elettronico Periodicità invio	€ 1,00 € 0,00 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.	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Variabile
Periodicità delle rate	Mensile

**ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO**

Data	T.U.R.
01.02.2024	4,50%
01.07.2024	4,25%
01.11.2024	3,40%
31.12.2024	3,15%
01.08.2025	2,15%
01.12.2025	2,15%
01.04.2026	2,15%

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE**

Tasso di interesse applicato (Clientela ordinaria) <b>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</b>	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

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**5) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO BCC € ROMA TASSO VARIABILE**

<b>interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread</b>				
<b>5,45%</b> (TUR al 01.04.26 pari a 2,15%+ 3,30 p.p.)	10	€ 1.084,93	€ 1.186,60	€ 988,60
	15	€ 816,60	€ 926,41	€ 714,53
	20	€ 687,25	€ 804,80	€ 579,50
	25	€ 613,30	€ 738,03	€ 500,06
	30	€ 566,87	€ 698,10	€ 448,37

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](http://www.bccroma.it)).

**SERVIZI ACCESSORI**
**Assicurazione**
Assicurazione Obbligatoria

**Polizza "Casa Protetta – profilo mutuatario" di BCC Assicurazioni (disponibile in Banca)** a premio unico anticipato, a copertura dei danni materiali e diretti causati ai beni assicurati.

## 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.).

Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sul sito [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com)

Assicurazione Facoltativa

**Polizza "Mutuo al Sicuro 3.0" (disponibile in Banca) di BCC Assicurazioni/BCC Vita** a premio unico anticipato o a premio misto, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Perdita di Impiego e Morte.

## Recesso:

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Il contraente può recedere dal contratto entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso mediante l'invio di lettera a/r indirizzata alla Compagnia. L'esercizio del diritto di recesso libera il contraente e la Compagnia da qualsiasi obbligazione futura derivante dal contratto dalle ore 24 del giorno di invio della comunicazione di recesso.

Ulteriori dettagli sono contenuti nella documentazione informativa disponibile nelle Agenzie, sul sito della Banca e sui siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.bccvita.it](http://www.bccvita.it).

**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

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**5) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO BCC € ROMA TASSO VARIABILE**

Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge
Rinegoziazione mutuo	€ 0,00
Sollecito di pagamento	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Accollo Mutuo	€ 350,00
Rinnovazione ipoteca	€ 260,00
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	€ 300,00
Frazionamento e ripartizione mutuo	€ 300,00
Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€ 200,00

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
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"> <li>- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;</li> <li>- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;</li> <li>- sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta</li> </ul>
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**6) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO PROTETTO TASSO VARIABILE**
**MUTUO FONDIARIO - TASSO PROTETTO BCC**
**TASSO VARIABILE**
**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO TASSO PROTETTO BCC A TASSO VARIABILE**
**Importo totale del credito: € 100.000,00**
**Costo totale del credito: € 82.527,34** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 88.317,91 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 182.527,34** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 188.317,91 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,405%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

7,228 % (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

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 per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, 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 nonché le spese per ulteriori assicurazioni scelte dal cliente.

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 TASSO PROTETTO BCC A TASSO VARIABILE**
**Costo totale del credito: € 85.027,34** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 90.817,91 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Importo totale dovuto dal cliente: € 185.027,34** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 190.817,91 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,750%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

7,610% (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

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 per comunicazioni periodiche, spese di Assicurazione obbligatoria "Casa Protetta" a premio unico anticipato, su immobile di mq. 80, spese di Assicurazione facoltativa "Mutuo al Sicuro 3.0" a premio unico anticipato, a copertura dei rischi di Invalidità Totale Permanente, Perdita di Impiego e Morte su soggetto lavoratore dipendente privato di anni 35, oneri fiscali, spese di perizia, 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 nonché le spese per ulteriori assicurazioni scelte dal cliente.

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	<b>Mutuo Fondiario a Tasso Variabile</b>
Importo massimo finanziabile	Non previsto

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**6) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO PROTETTO TASSO VARIABILE**

→ Durata minima	10 anni
→ Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito, 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 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)	Durata	Clientela Ordinaria	Soci												
		→ Indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) → Valore indice di riferimento al 01.04.26: 2,12%													
	10 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,60 p.p.= <b>5,72%</b> (comunque non superiore al tasso complessivo del <b>6,90%</b> )	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,50 p.p.= <b>5,62%</b> (comunque non superiore al tasso complessivo del <b>6,80%</b> )												
	20 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,80 p.p.= <b>5,92%</b> (comunque non superiore al tasso complessivo del <b>7,00%</b> )	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,70 p.p.= <b>5,82%</b> comunque non superiore al tasso complessivo del <b>6,90%</b> )												
	30 anni	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 4,00 p.p.= <b>6,12%</b> (comunque non superiore al tasso complessivo del <b>7,10%</b> )	Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) + 3,90 p.p.= <b>6,02%</b> (comunque non superiore al tasso complessivo del <b>7,00%</b> )												
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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durate</th> <th>Clientela Ordinaria</th> <th>Soci</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 anni</td> <td>3,60 p.p.</td> <td>3,50 p.p.</td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>3,80 p.p.</td> <td>3,70 p.p.</td> </tr> <tr> <td>30 anni</td> <td>4,00 p.p.</td> <td>3,90 p.p.</td> </tr> </tbody> </table>			Durate	Clientela Ordinaria	Soci	10 anni	3,60 p.p.	3,50 p.p.	20 anni	3,80 p.p.	3,70 p.p.	30 anni	4,00 p.p.	3,90 p.p.
Durate	Clientela Ordinaria	Soci													
10 anni	3,60 p.p.	3,50 p.p.													
20 anni	3,80 p.p.	3,70 p.p.													
30 anni	4,00 p.p.	3,90 p.p.													
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso del contratto														
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														

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**6) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO PROTETTO TASSO VARIABILE**

	ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).
--	---

<b>SPESE</b>	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Istruttoria:	
→ Mutui ordinari	
- Clientela Ordinaria	1,00% del capitale mutuato (minimo € 750,00)
- Soci	0,75% del capitale mutuato (minimo € 500,00)
→ 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
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	
→ Mutui ordinari	€ 500,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
Altre garanzie obbligatorie	€ 0,00
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 2,50% del capitale mutuato
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Incasso rata	
- con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
- con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio quietanza*:	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per avviso scadenza rata*:	
- 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.	

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**6) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO PROTETTO TASSO VARIABILE**

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	A importo variabile
Periodicità delle rate	→ Mensile → Semestrale

**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%
01.08.2025	2,02%
01.10.2025	2,02%
01.12.2025	2,06%
01.04.2026	2,12%

**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) <b>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</b>	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 <b>(Il tasso d'interesse non potrà mai essere, comunque, superiore al tasso massimo/tasso cap)</b>	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari al 2,12% + 3,60 p.p. = <b>5,72%</b> (comunque non superiore al tasso complessivo del <b>6,90%</b> )	10	€ 1.098,47	€ 1.158,28	€ 1.001,37
Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari al 2,12% + 3,80 p.p. = <b>5,92%</b> (comunque non	20	€ 714,11	€ 777,63	€ 603,95

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**6) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO PROTETTO TASSO VARIABILE**

<b>superiore al tasso complessivo del 7,00%)</b>				
Euribor 360 3 mesi (rilevazione mensile) al 01.04.26 pari al 2,12% % + 4,00 p.p.= <b>6,12%</b> (comunque non superiore al tasso complessivo del 7,10%)	30	€ 609,61	€ 674,57	€ 486,55

<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG</b>	
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge – viene applicato all'importo totale delle rate scadute)
Penale di mora	€ 0,00
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge
Rinegoziazione mutuo	€ 0,00
Sollecito di pagamento	
- cartaceo	€ 2,00
- formato elettronico	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Accollo Mutuo	€ 350,00
Rinnovazione ipoteca	€ 260,00
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	€ 300,00
Frazionamento e ripartizione mutuo	€ 300,00
Spese per cancellazione ipoteche ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	€ 200,00
Oneri per mediazione a carico della Banca (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1,20% del capitale mutuato

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
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"> <li>- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;</li> <li>- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;</li> <li>- sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta</li> </ul>
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

### Mutuo Fondiario/Ipotecario

#### 6) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO PROTETTO TASSO VARIABILE

#### 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
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 (*)
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)
Atto di provenienza degli immobili oggetto di ipoteca
Copia contratto preliminare di compravendita o proposta di acquisto firmata per accettazione
Visure storiche catastali (non più vecchia di un mese)
Planimetria catastale rasterizzata
Eventuale estratto di mappa catastale
Eventuale elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni assegnati
Eventuale documentazione condono edilizio
Eventuale SCIA / DIA / CILA / CIL completo di elaborato grafico di progetto protocollato e relazione tecnica (**)
Relazione del CTU completa di allegati (solo in caso di immobile acquistato in asta giudiziaria)
Eventuale conteggio estinzione anticipata dei mutui in essere sull'immobile da acquisire
<i>(*) in caso di testamento è necessario acquisire l'atto di provenienza del testatore, mentre, in caso di successione è necessario acquisire l'atto di provenienza del de cuius</i>
<i>(**) Si evidenzia che la documentazione inerente il progetto deve essere fornita alla Banca in formato elettronico, e successivamente fornita al perito in formato cartaceo al momento del sopralluogo.</i>

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

#### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

##### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento 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.

Fuori dai casi di cui all'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93 (es. mutui per liquidità) il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in qualsiasi momento pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo.

##### 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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI – Mutuo Fondiario/Ipotecario

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

### Mutuo Fondiario/Ipotecario

#### 6) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO PROTETTO TASSO VARIABILE

#### 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](mailto:reclami@roma.bcc.it) o tramite posta certificata all'indirizzo [08327.reclami@actaliscertymail.it](mailto: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](http://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](http://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.

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

#### LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Ammortamento</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso d'interesse

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario**
**6) MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO TASSO PROTETTO TASSO VARIABILE**

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>	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.