

## Foglio Informativo n. 60

## Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori

## 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: <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 9GPHLV. 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.

## CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO NON CONSUMATORI

Il **mutuo fondiario/ipotecario non consumatori** è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili.

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Se sui beni ipotecati preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

La banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive, ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

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.

Il **mutuo ipotecario** è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi).

In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 25 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore.

Il mutuo si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso. Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo).

La banca iscrive ipoteca sull'immobile a garanzia.

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.

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.

**I tipi di mutuo e i loro rischi****Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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 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.

## Foglio Informativo n. 60

### Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori

#### 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.

Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" che sono disponibili presso gli sportelli della banca.

**"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

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

Tasso indicizzato ("tasso variabile") con clausola "floor"- laddove il parametro di indicizzazione 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).

#### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Prima di scegliere e firmare il contratto leggere attentamente le condizioni economiche riportate in questa sezione del Foglio Informativo.

#### MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO NON CONSUMATORI A TASSO VARIABILE – INVESTIMENTI FINALIZZATI E DOCUMENTATI

##### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO NON CONSUMATORI A TASSO VARIABILE - INVESTIMENTI FINALIZZATI E DOCUMENTATI

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 8,744% (escluse spese di Assicurazione facoltativa)  
9,626% (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 10 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica iniziale, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione obbligatoria Opzione "A" su immobile di mq. 50, spese di Assicurazione facoltativa "Protezione Mutuo BCC" a premio poliennale ricorrente, ramo vita + danni, copertura per ITP e ITT+GIC su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo, 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 nonché le spese per ulteriori assicurazioni scelte dal cliente.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in agenzia e sul sito internet ([www.bccroma.it](http://www.bccroma.it)).

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Variabile
Importo massimo finanziabile	Non previsto
Durata massima	15 anni

#### TASSI

Tasso Variabile

**Foglio Informativo n. 60**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori**

Tasso di interesse nominale annuo: <b>(Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora il parametro di indicizzazione 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>	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Durate</td> <td>Clientela Ordinaria</td> <td>Soci</td> </tr> <tr> <td colspan="2">                     → Indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi                      → Valore parametro di indicizzazione al 29.12.23: 3,92%                 </td> </tr> <tr> <td>Fino a 10 anni</td> <td>Euribor 360 3 mesi + 3,90 p.p.*=<b>7,82%</b></td> <td>Euribor 360 3 mesi + 3,60 p.p.=<b>7,52%</b></td> </tr> <tr> <td>oltre 10 anni, fino a 15 anni</td> <td>Euribor 360 3 mesi + 4,25 p.p.=<b>8,17%</b></td> <td>Euribor 360 3 mesi + 3,95 p.p.= <b>7,87%</b></td> </tr> </table>	Durate	Clientela Ordinaria	Soci	→ Indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi → Valore parametro di indicizzazione al 29.12.23: 3,92%		Fino a 10 anni	Euribor 360 3 mesi + 3,90 p.p.*= <b>7,82%</b>	Euribor 360 3 mesi + 3,60 p.p.= <b>7,52%</b>	oltre 10 anni, fino a 15 anni	Euribor 360 3 mesi + 4,25 p.p.= <b>8,17%</b>	Euribor 360 3 mesi + 3,95 p.p.= <b>7,87%</b>
	Durate		Clientela Ordinaria	Soci								
		→ Indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi → Valore parametro di indicizzazione al 29.12.23: 3,92%										
	Fino a 10 anni	Euribor 360 3 mesi + 3,90 p.p.*= <b>7,82%</b>	Euribor 360 3 mesi + 3,60 p.p.= <b>7,52%</b>									
oltre 10 anni, fino a 15 anni	Euribor 360 3 mesi + 4,25 p.p.= <b>8,17%</b>	Euribor 360 3 mesi + 3,95 p.p.= <b>7,87%</b>										
*p.p.= punti percentuali												
Parametro di Indicizzazione	Euribor 360 3 mesi 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"> <tr> <td>Durata</td> <td>Clientela Ordinaria</td> <td>Soci</td> </tr> <tr> <td>fino a 10 anni</td> <td>3,90 p.p.</td> <td>3,60 p.p.</td> </tr> <tr> <td>oltre 10 anni, fino a 15 anni</td> <td>4,25 p.p.</td> <td>3,95 p.p.</td> </tr> </table>		Durata	Clientela Ordinaria	Soci	fino a 10 anni	3,90 p.p.	3,60 p.p.	oltre 10 anni, fino a 15 anni	4,25 p.p.	3,95 p.p.	
Durata	Clientela Ordinaria	Soci										
fino a 10 anni	3,90 p.p.	3,60 p.p.										
oltre 10 anni, fino a 15 anni	4,25 p.p.	3,95 p.p.										
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso del contratto											
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge – viene applicato all'importo totale delle rate scadute).											
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	
→ Clientela Ordinaria	1,50% del capitale mutuato (minimo € 1.000,00)
→ Soci	1,00% del capitale mutuato (minimo € 750,00)
Perizia Tecnica iniziale:	
→ Mutui ordinari	
- Clientela Ordinaria	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 2.000,00)
- Soci	0,10 % del capitale mutuato (minimo € 250,00 – massimo € 1.000,00)
→ 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	€ 250,00
→ Mutui edilizi	€ 250,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca	€ 210,00
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 110,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00

## Foglio Informativo n. 60

## Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori

Spese per ogni richiesta di calcolo delle somme dovute al fine dell'estinzione anticipata del mutuo (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite da persone fisiche ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007 Consumatori).	€ 50,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 10,00
Incasso rata: → con addebito automatico in conto corrente → con pagamento per cassa	€ 0,00 € 1,55
Spese invio comunicazioni: → ai sensi di legge - cartaceo - on line → per singola rata, per ogni avviso di scadenza o della relativa quietanza, comprensiva delle spese postali	€ 1,00 € 0,00 € 2,00
Spese per estinzione anticipata (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite da persone fisiche ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007).	2,00% (del capitale anticipatamente restituito o rimborsato)
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	A importo variabile
Periodicità delle rate	→ Mensile → Trimestrale → Semestrale

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Data	Euribor 360 3 mesi
01.10.2022	1,19%
01.06.2023	3,47%
30.06.2023	3,60%
29.12.2023	3,92%

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE (RATA MENSILE)

Tasso di interesse applicato (Clientela Ordinaria) Euribor 360 3 mesi alla data del 29.12.23 pari a 3,92% + 3,90 p.p. <b>Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora il parametro di indicizzazione 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>	7,82%
Durata del finanziamento (anni)	10
Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	€ 1.207,00
Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	€ 1.314,83
Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi	€ 1.104,34

## SERVIZI ACCESSORI

**Foglio Informativo n. 60**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori**

<b>Assicurazione</b>				
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>				
<b>Polizza "Chiara Incendio BCC" (disponibile in Banca)</b> a premio unico anticipato a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione. Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).				
(Moltiplicare i mq. dell'immobile assicurato per il valore medio di ricostruzione pari ad € 1.500,00. Al risultato ottenuto applicare il tasso corrispondente alla durata scelta, per ottenere il premio da corrispondere)	Opzione A		Opzione B	
→ a 5 anni	2,19 per mille		1,26 per mille	
→ a 10 anni	4,18 per mille		2,40 per mille	
→ a 15 anni	5,99 per mille		3,43 per mille	
<u>Assicurazione Facoltativa</u>				
<b>Polizza "Protezione Mutuo BCC" a premio poliennale ricorrente (disponibile in Banca)</b> per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo, a copertura del rischio di Morte, Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Invalidità Temporanea Totale, Perdita Involontaria di Impiego, Grandi Interventi Chirurgici. In caso di polizza contratta da persona giuridica gli eventi di cui sopra si riferiscono al soggetto assicurato. Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).				
Tasso Lordo Vita (tassi percentuali applicati al capitale finanziato che si differenziano a seconda dell'età dell'assicurato e della durata del finanziamento. In caso di frazionamento mensile bisogna considerare in via aggiuntiva il 4% di interessi di frazionamento)				
	Durata Mutuo	5	10	15
SE	35	0,1042%	0,1217%	0,1470%
	40	0,1384%	0,1692%	0,2127%
	45	0,2046%	0,2565%	0,3299%
	50	0,3180%	0,4066%	0,5278%
Tasso Lordo Danni "Protezione debito residuo" Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia – ITP - (tassi per mille applicati al capitale finanziato che si differenziano a seconda della durata del finanziamento)				
	Durata Mutuo	5	10	15
	Mutuo	4,35 per mille	8,31 per mille	11,84 per mille
Tasso Lordo Danni "Protezione della rata" (tassi percentuali differenziati in funzione della rata del mutuo da moltiplicare per l'importo della rata mensile del capitale richiesto e per la durata in anni del finanziamento, massimo 10 anni)				
Durata Mutuo	ITT (Invalidità Temporanea Totale)	PII (Perdita Involontaria di Impiego)	GIC (Grandi Interventi Chirurgici)	
fino a 10 anni	9,46%	26,87%	10,41%	
Da 10 a 15 anni	10,72%	30,45%	11,80%	

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Imposta sostitutiva	Come da Disposizione di Legge
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizione di Legge
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi	
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula

**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) - vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
-------------------------	--

## Foglio Informativo n. 60

## Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori

	<ul style="list-style-type: none"><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	Dopo l'avvenuta iscrizione ipotecaria

## Foglio Informativo n. 60

### Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori

#### MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO NON CONSUMATORI A TASSO VARIABILE – LIQUIDITA' E CONSOLIDAMENTO

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO NON CONSUMATORI A TASSO VARIABILE – LIQUIDITA' E CONSOLIDAMENTO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 9,181% (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

10,085% (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 10 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica iniziale, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione obbligatoria Opzione "A" su immobile di mq. 50, spese di Assicurazione facoltativa "Protezione Mutuo BCC" a premio poliennale ricorrente, ramo vita + danni, copertura per ITP e ITT+GIC su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo, 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 nonché le spese per ulteriori assicurazioni scelte dal cliente.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in agenzia e sul sito internet ([www.bccroma.it](http://www.bccroma.it)).

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Variabile
Importo massimo finanziabile	Non previsto
Durata massima	15 anni

TASSI											
Tasso di interesse nominale annuo: <b>(Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora il parametro di indicizzazione 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	Clientela Ordinaria	Soci								
		→ Indice di riferimento: Euribor 360 3 mesi → Valore parametro di indicizzazione al 29.12.23: 3,92%									
	fino a 10 anni	Euribor 360 3 mesi + 4,30 p.p.= <b>8,22%</b>	Euribor 360 3 mesi + 3,90 p.p.= <b>7,82%</b>								
	oltre 10 anni, fino a 15 anni	Euribor 360 3 mesi + 4,90 p.p.= <b>8,82%</b>	Euribor 360 3 mesi + 4,25 p.p.= <b>8,17%</b>								
Parametro di Indicizzazione	Euribor 360 3 mesi 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>fino a 10 anni</td> <td>4,30 p.p.</td> <td>3,90 p.p.</td> </tr> <tr> <td>oltre 10 anni, fino a 15 anni</td> <td>4,90 p.p.</td> <td>4,25 p.p.</td> </tr> </tbody> </table>		Durate	Clientela Ordinaria	Soci	fino a 10 anni	4,30 p.p.	3,90 p.p.	oltre 10 anni, fino a 15 anni	4,90 p.p.	4,25 p.p.
Durate	Clientela Ordinaria	Soci									
fino a 10 anni	4,30 p.p.	3,90 p.p.									
oltre 10 anni, fino a 15 anni	4,90 p.p.	4,25 p.p.									
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso del contratto										
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge – viene applicato all'importo totale delle rate scadute).										
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).										

## Foglio Informativo n. 60

## Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori

SPESE	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Istruttoria	
→ Clientela Ordinaria	1,50% del capitale mutuato (minimo € 1.000,00)
→ Soci	1,00% del capitale mutuato (minimo € 750,00)
Perizia Tecnica iniziale:	
→ Mutui ordinari	
- Clientela Ordinaria	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 2.000,00)
- Soci	0,10 % del capitale mutuato (minimo € 250,00 – massimo € 1.000,00)
→ 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	€ 250,00
→ Mutui edilizi	€ 250,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca	€ 210,00
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 110,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00
Spese per ogni richiesta di calcolo delle somme dovute al fine dell'estinzione anticipata del mutuo (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite da persone fisiche ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007 Consumatori).	€ 50,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 10,00
Incasso rata	
→ con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
→ con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio comunicazioni:	
→ ai sensi di legge	
- cartaceo	€ 1,00
- on line	€ 0,00
→ per singola rata, per ogni avviso di scadenza o della relativa quietanza, comprensiva delle spese postali	€ 2,00
Spese per estinzione anticipata (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite da persone fisiche ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007).	2% (del capitale anticipatamente restituito o rimborsato)
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese

**Foglio Informativo n. 60**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori**

Tipologia di rata	A importo variabile
Periodicità delle rate	→ Mensile → Trimestrale → Semestrali

## ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE

Data	Euribor 360 3 mesi
01.10.2022	1,19%
01.06.2023	3,47%
30.06.2023	3,60%
29.12.2023	3,92%

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE (RATA MENSILE)

Tasso di interesse applicato (Clientela Ordinaria) Euribor 360 3 mesi alla data del 29.12.23 pari a 3,92% + 4,30 p.p. <b>Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora il parametro di indicizzazione 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>	8,22%
Durata del finanziamento (anni)	10
Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	€ 1.228,16
Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	€ 1.337,01
Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi	€ 1.124,45

**SERVIZI ACCESSORI**

<b>Assicurazione</b>				
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>				
<b>Polizza "Chiara Incendio BCC" (disponibile in Banca)</b> a premio unico anticipato a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione. Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).				
(Moltiplicare i mq. Dell'immobile assicurato per il valore medio di ricostruzione pari ad € 1.500,00. Al risultato ottenuto applicare il tasso corrispondente alla durata scelta, per ottenere il premio da corrispondere)	Opzione A	Opzione B		
	→ a 5 anni	2,19 per mille	1,26 per mille	
	→ a 10 anni	4,18 per mille	2,40 per mille	
	→ a 15 anni	5,99 per mille	3,43 per mille	
<u>Assicurazione Facoltativa</u>				
<b>Polizza "Protezione Mutuo BCC" a premio poliennale ricorrente (disponibile in Banca)</b> per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo, a copertura del rischio di Morte, Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Invalidità Temporanea Totale, Perdita Involontaria di Impiego, Grandi Interventi Chirurgici. In caso di polizza contratta da persona giuridica gli eventi di cui sopra si riferiscono al soggetto assicurato. Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).				
Tasso Lordo Vita (tassi percentuali applicati al capitale finanziato che si differenziano a seconda dell'età dell'assicurato e della durata del finanziamento. In caso di frazionamento mensile bisogna considerare in via aggiuntiva il 4% di interessi di frazionamento)				
	Durata Mutuo	5	10	15
E	35	0,1042%	0,1217%	0,1470%
	40	0,1384%	0,1692%	0,2127%
	45	0,2046%	0,2565%	0,3299%
	50	0,3180%	0,4066%	0,5278%
Tasso Lordo Danni "Protezione debito residuo" Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia – ITP – (tassi per mille applicati al capitale finanziato che si differenziano a seconda della durata del finanziamento)				
	Durata	5	10	15

**Foglio Informativo n. 60**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori**

	Mutuo	4,35 per mille	8,31 per mille	11,84 per mille
Tasso Lordo Danni "Protezione della rata" (tassi percentuali differenziati in funzione della rata del mutuo da moltiplicare per l'importo della rata mensile del capitale richiesto e per la durata in anni del finanziamento, massimo 10 anni)				
	Durata Mutuo	ITT (Invalidità Temporanea Totale)	PII (Perdita Involontaria di Impiego)	GIC (Grandi Interventi Chirurgici)
	fino a 10 anni	9,46%	26,87%	10,41%
	Da 10 a 15 anni	10,72%	30,45%	11,80%

ALTRE SPESE DA SOSTENERE	
Imposta sostitutiva	Come da Disposizione di Legge
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizione di Legge
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi	
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula

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	Dopo l'avvenuta iscrizione ipotecaria

**ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE**

RIMBORSO SPESE PER RICERCHE D'ARCHIVIO	
Spese amministrative commisurate ai costi di produzione sostenuti dalla Banca per ogni copia di documento richiesto	
→ Richiesta documentazione disponibile on line allo sportello	€ 1,10
→ Richiesta documentazione disponibile tramite ricerca d' archivio	€ 5,60

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**
**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto il mutuo in qualsiasi momento pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo, fuori dai casi di cui all'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93 - mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche - fatto salvo quanto previsto dall'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007 per i mutui di cui sopra stipulati anteriormente al 2 febbraio 2007.

**Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

La Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima, ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/93.

L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cancellazione d'ipoteca non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

## Foglio Informativo n. 60

### Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori

#### Portabilità del mutuo

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

#### Tempi massimi di chiusura del rapporto

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

#### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, per lettera raccomandata a/r (Ufficio Reclami - V.le Oceano Indiano 13/C 00144 Roma) o inviando una richiesta e-mail all'indirizzo [reclami@roma.bcc.it](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:

- o *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;
- o *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.

#### GLOSSARIO

<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>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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<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

## Foglio Informativo n. 60

## Mutuo Fondiario/Ipotecario Non Consumatori

	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>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>	<p>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.</p> <p>Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione ed accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.</p>