



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa fondata nel 1954

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

Tel. 06 5286.1 - Fax 06 5286.3305 Iscritta all'Albo delle Banche al n. 4516

Iscritta all'Albo delle società cooperative A149122

Codice Fiscale e n. iscrizione Registro Imprese di Roma 01275240586 Partita Iva: 00980931000

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

Codice ABI 8327 - www.bccroma.it - info@roma.bcc.it

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome e Cognome/Denominazione:

Iscrizione Albo Mediatori Creditizi n.

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

Tel. - fax

Indirizzo/Sede Legale:

e-mail:

C.F. / P.IVA

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aggiornato al **31.07.2018**

Pagina n. 1

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

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

È prevista una priorità di ammissione alla garanzia del Fondo ed un tasso calmierato del finanziamento (il cui TEG non può essere superiore al TEGM – tasso effettivo globale medio - per trimestre) esclusivamente per le seguenti categorie (prioritari):

- o giovani coppie (purchè uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni);
- o nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- o giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico;
- o conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi case popolari (IACP);

Per tutte le altre categorie (non prioritari) si applicano i tassi indicati nella sezione economica.

Il finanziamento, da erogarsi in un'unica soluzione, deve essere richiesto per l'acquisto anche con accollo da frazionamento ovvero per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario.

La garanzia del Fondo è concessa nella misura del 50% della quota capitale è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile ed è efficace a decorrere, in via automatica, dalla data di erogazione del mutuo.

Non sono richieste garanzie aggiuntive (non assicurative) oltre all'ipoteca sull'immobile ed alla garanzia del Fondo.

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

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 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.

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.

Il cliente ha la possibilità di scegliere una polizza di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, etc.

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".

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

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 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).

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Agenzie e sul sito (www.bccroma.it) della Banca di Credito Cooperativo di Roma.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

MUTUO FONDIARIO

Tasso Fisso

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

Importo totale del credito: € 100.000,00

Costo totale del credito: € 7.240,05 (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 10.151,50 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Importo totale dovuto dal cliente: € 107.240,05 (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 110.151,50 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 2,849% (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

4,100% (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato (clientela ordinaria non prioritari), di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, 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 PII su soggetto di anni 35, lavoratore dipendente privato, oneri fiscali, spese di perizia 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 FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA A TASSO FISSO

Importo totale del credito: € 100.000,00

Costo totale del credito: € 8.740,05 (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

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

€ 11.651,50 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)
Importo totale dovuto dal cliente: € 108.740,05 (escluse spese di Assicurazione facoltativa)
€ 111.651,50 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 3,485% (escluse spese di Assicurazione facoltativa)
4,770% (incluse spese di Assicurazione facoltativa)
<p>Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato (clientela ordinaria non prioritari), di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, 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 PII su soggetto di anni 35, lavoratore dipendente privato, oneri fiscali, spese di perizia, spese per avviso scadenza rata e oneri per mediazione (massimo applicabile).</p> <p>Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.</p>

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Fondiario a Tasso Fisso
Importo massimo finanziabile	€ 250.000,00
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	<ul style="list-style-type: none"> → Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito professionista, i relativi costi sono a carico del cliente (vedi di seguito "Spese per la stipula del contratto") → Altre garanzie: in funzione del merito creditizio
Valute disponibili	Euro
Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata	<ul style="list-style-type: none"> → Acquisto (anche con accollo da frazionamento), acquisto e ristrutturazione, accrescimento dell'efficienza energetica di immobili da adibire a prima abitazione → Surroga di mutui in essere presso altre Banche che siano stati utilizzati per l'acquisto e/o la ristrutturazione della prima abitazione

TASSI DISPONIBILI					
<u>Tasso Fisso</u>					
Tasso di interesse nominale annuo	Non prioritari		Prioritari		
	Durate	Clientela Ordinaria	Soci	Clientela Ordinaria	Soci
	5 anni	2,30%	2,20%	2,25%	2,15%
	10 anni	2,35%	2,25%	2,30%	2,20%
	15 anni	2,40%	2,30%	2,35%	2,25%
	20 anni	2,45%	2,35%	2,40%	2,30%
	25 anni	2,55%	2,45%	2,45%	2,40%
	30 anni	2,65%	2,55%	2,45%	2,40%
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).				

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

SPESE	
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	
→ mutui ordinari	0,50% del capitale mutuato
- Non prioritari	
- Prioritari	0,20% del capitale mutuato
→ mutui in surroga	Non applicabile
Perizia Tecnica (se necessaria):	
→ Mutui ordinari	0,15% del capitale mutuato
- Clientela Ordinaria	
- Soci	0,10 % del capitale mutuato
	(minimo € 250,00 – massimo € 600,00)
Spese per gli eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale	€ 500,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
→ Mutui edilizi	
- prima perizia	0,15% del capitale mutuato
	(minimo € 250,00 – massimo € 2.000,00)
- Spese per ogni stato di avanzamento lavori (SAL) successivo alla perizia iniziale	€ 600,00
Imposta sostitutiva, imposta di registro, imposta di bollo sul contratto	
→ mutui ordinari	Come da Disposizione di Legge
→ mutui in surroga	Non applicabile
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali a garanzia	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa deposito	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa bolli	€ 0,00
Altre garanzia obbligatorie	€ 0,00
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabile solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1,50% del capitale mutuato
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Incasso rata	
→ con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
→ con pagamento per cassa	€ 1,55
Commissioni incasso rata	€ 0,00
Spese invio 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	€ 2,00

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

spese postali	
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile - scadenza fissa

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO FISSO

(anche in caso di offerta attraverso intermediari del credito)

Tasso di interesse applicato (Clientela ordinaria Non prioritari)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
2,30%	5	€ 1.765,93
2,35%	10	€ 935,89
2,40%	15	€ 662,09
2,45%	20	€ 527,47
2,55%	25	€ 451,14
2,65%	30	€ 402,97

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

SERVIZI ACCESSORI		
Assicurazione		
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>		
<p>Polizza "Chiara Incendio BCC" (disponibile in Banca) 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).</p> <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> <p>Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).</p>		
(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	Opzione A	Opzione B

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

premio da corrispondere)		
→ 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
→ a 20 anni	7,62 per mille	4,39 per mille
→ a 25 anni	9,11 per mille	5,23 per mille
→ a 30 anni	10,45 per mille	6,00 per mille

Assicurazione Facoltativa

Polizza "Protezione Mutuo BCC" a premio poliennale ricorrente (disponibile in Banca) 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).

Recesso:

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 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	20	25	30	
anni	35	0,1042%	0,1217%	0,1470%	0,1826%	0,2326%	0,3019%
	40	0,1384%	0,1692%	0,2127%	0,2732%	0,3565%	0,4676%
	45	0,2046%	0,2565%	0,3299%	0,4302%	0,5631%	0,7450%
	50	0,3180%	0,4066%	0,5278%	0,6874%	0,9068%	1,2044%

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	20	25	30
	4,35	8,31	11,84	14,88	17,38	19,26
	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%

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

	Da 10 a 15 anni	10,72%	30,45%	11,80%
	Da 15 a 20 anni	13,72%	38,96%	15,09%
	Da 20 a 25 anni	16,56%	47,02%	18,21%
	Da 25 a 30 anni	18,93%	53,74%	20,82%

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge - viene applicato all'importo totale delle rate scadute)
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge
Rinegoziazione mutuo	€ 0,00
Sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Rimborso spese forfettarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca: → mutui ordinari → mutui in surroga	€ 210,00 Non applicabile
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 75,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 10,00
Oneri per mediazione a carico della Banca (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1 % del capitale mutuato

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



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

	documentazione tecnico/legale prodotta
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Tasso Variabile

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

A TASSO VARIABILE

Importo totale del credito: € 100.000,00

Costo totale del credito: € 5.410,65 (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 8.281,20 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Importo totale dovuto dal cliente: € 105.410,65 (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 108.281,20 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 2,134% (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

3,351% (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato (clientela ordinaria non prioritari), di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, 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 PII su soggetto di anni 35, lavoratore dipendente privato, oneri fiscali, spese di perizia 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 del parametro di indicizzazione

In caso di offerta attraverso intermediari del credito

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

A TASSO VARIABILE

Importo totale del credito: € 100.000,00

Costo totale del credito: € 6.910,65 (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 9.781,20 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Importo totale dovuto dal cliente: € 106.910,65 (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

€ 109.781,20 (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 2,762% (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

4,012% (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00, al tasso sotto indicato (clientela ordinaria non prioritari), di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, 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 PII su soggetto di anni 35, lavoratore dipendente privato, 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

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

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Fondiario a Tasso Variabile
Importo massimo finanziabile	€ 250.000,00
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	→ Ipoteca: la Perizia Tecnica dell'immobile a garanzia è necessaria e deve essere eseguita da un perito

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

	professionista, i relativi costi sono a carico del cliente (vedi di seguito "Spese per la stipula del contratto") → Altre garanzie: in funzione del merito creditizio
Valute disponibili	Euro
Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata	→ Acquisto (anche con accollo da frazionamento), acquisto e ristrutturazione, accrescimento dell'efficienza energetica di immobili da adibire a prima abitazione → Surroga di mutui in essere presso altre Banche che siano stati utilizzati per l'acquisto e/o la ristrutturazione della prima abitazione

TASSI DISPONIBILI
Tasso Variabile

Tasso di interesse nominale annuo

(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)

Durate	Non Prioritari		Prioritari	
	Clientela Ordinaria	Soci	Clientela Ordinaria	Soci
Parametro: Euribor 360 1 mese Valore del parametro al 01.07.18: -0,37%/				
5 anni	Euribor 360 1 mese + 1,60= 1,60%	Euribor 360 6 mesi + 1,50= 1,50%	Euribor 360 6 mesi + 1,55= 1,55%	Euribor 360 6 mesi + 1,45= 1,45%
10 anni	Euribor 360 1 mese + 1,60= 1,60%	Euribor 360 6 mesi + 1,50= 1,50%	Euribor 360 6 mesi + 1,55= 1,55%	Euribor 360 6 mesi + 1,45= 1,45%
15 anni	Euribor 360 1 mese + 1,60= 1,60%	Euribor 360 6 mesi + 1,50= 1,50%	Euribor 360 6 mesi + 1,55= 1,55%	Euribor 360 6 mesi + 1,45= 1,45%
20 anni	Euribor 360 1 mese + 1,65= 1,65%	Euribor 360 6 mesi + 1,55= 1,55%	Euribor 360 6 mesi + 1,60= 1,60%	Euribor 360 6 mesi + 1,50= 1,50%
25 anni	Euribor 360 1 mese + 1,70= 1,70%	Euribor 360 6 mesi + 1,60= 1,60%	Euribor 360 6 mesi + 1,65= 1,65%	Euribor 360 6 mesi + 1,55= 1,55%
30 anni	Euribor 360 1 mese + 1,75= 1,75%	Euribor 360 6 mesi + 1,60= 1,60%	Euribor 360 6 mesi + 1,70= 1,70%	Euribor 360 6 mesi + 1,55= 1,55%

Tasso massimo/Tasso Cap

5 anni	Comunque non superiore al tasso complessivo del 2,70%
10 anni	Comunque non superiore al tasso complessivo del 2,70%
15 anni	Comunque non superiore al tasso complessivo del 2,85%
20 anni	Comunque non superiore al tasso complessivo del 2,95%
25 anni	Comunque non superiore al tasso complessivo del 3,20%
30 anni	Comunque non superiore al tasso complessivo del 3,60%

Parametri di indicizzazione	Euribor 360 1 mese (rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor - Euribor Steering Committee e indicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360) per data valuta pari al giorno iniziale del mese in corso alla data di stipula.
-----------------------------	--

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

	Qualora detti giorni non siano giorni lavorativi bancari, la data valuta di riferimento sarà pari al primo giorno lavorativo bancario immediatamente precedente ad essi.
Spread	v. tabella tassi
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).

SPESE	
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria:	
→ mutui ordinari	0,50% del capitale mutuato (non prioritari) 0,20% del capitale mutuato (prioritari)
→ mutui in surroga	Non applicabile
Perizia Tecnica (se necessaria):	
→ Mutui ordinari	0,15% del capitale mutuato (Clientela Ordinaria) 0,10 % del capitale mutuato (Soci) (minimo € 250,00 – massimo € 600,00)
- Spese per gli eventuali accertamenti peritali successivi alla perizia iniziale	€ 500,00
→ Mutui in surroga	Non applicabile
→ Mutui edilizi	
- prima perizia	0,15% del capitale mutuato (minimo € 250,00 – massimo € 2.000,00)
- Spese per ogni stato di avanzamento lavori (SAL) successivo alla perizia iniziale	€ 600,00
Imposta sostitutiva, imposta di registro, imposta di bollo sul contratto	
→ mutui ordinari	Come da Disposizione di Legge
→ mutui in surroga	Non applicabile
Imposta di bollo sulle eventuali cambiali a garanzia	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa deposito	€ 0,00
Pegno su titoli a garanzia – spesa bolli	€ 0,00
Altre garanzia obbligatorie	€ 0,00
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabile solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1,50% del capitale mutuato
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Incasso rata	
→ con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

→ con pagamento per cassa	€ 1,55
Commissioni incasso rata	€ 0,00
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
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE

Data	Valore	
	Euribor 360 1 mese	Euribor 360 6 mesi
01/03/2017	-	-0,24%
01/07/2017	-	-0,27%
01/01/2018	-	-0,27%
01/07/2018	-0,37%	-0,27%

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 Non prioritari) 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	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
1,60% (Euribor 360 1 mese alla data del 01.07.18 pari a -0,37% + 1,60 punti percentuali)	5	€ 1.735,44	€ 1.735,44	€ 1.735,44
1,60% (Euribor 360 1 mese alla data del 01.07.18 pari a -0,37% + 1,60 punti percentuali)	10	€ 902,42	€ 902,42	€ 902,42
1,60% (Euribor 360 1 mese alla data del 01.07.18 pari a -0,37% + 1,60 punti percentuali)	15	€ 625,33	€ 625,33	€ 625,33

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

1,60 punti percentuali)				
1,65% (Euribor 360 1 mese alla data del 01.07.18 pari a -0,37%+ 1,65 punti percentuali)	20	€ 489,55	€ 489,55	€ 489,55
1,70% (Euribor 360 1 mese alla data del 01.07.18 pari a -0,37%+ 1,70 punti percentuali)	25	€ 409,48	€ 409,48	€ 409,48
1,75% (Euribor 360 1 mese alla data del 01.07.18 pari a -0,37%+ 1,75 punti percentuali)	30	€ 357,32	€ 357,32	€ 357,32

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

SERVIZI ACCESSORI

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

Assicurazione

Assicurazione Obbligatoria

Polizza "Chiara Incendio BCC" (disponibile in Banca) 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).

Recesso:

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 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)

- a 5 anni
- a 10 anni
- a 15 anni
- a 20 anni
- a 25 anni
- a 30 anni

Opzione A

2,19 per mille
4,18 per mille
5,99 per mille
7,62 per mille
9,11 per mille
10,45 per mille

Opzione B

1,26 per mille
2,40 per mille
3,43 per mille
4,39 per mille
5,23 per mille
6,00 per mille

Assicurazione Facoltativa

Polizza "Protezione Mutuo BCC" a premio poliennale ricorrente (disponibile in Banca) 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).

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

Recesso:

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 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	20	25	30
Età	35	0,1042%	0,1217%	0,1470%	0,1826%	0,2326%	0,3019%
	40	0,1384%	0,1692%	0,2127%	0,2732%	0,3565%	0,4676%
	45	0,2046%	0,2565%	0,3299%	0,4302%	0,5631%	0,7450%
	50	0,3180%	0,4066%	0,5278%	0,6874%	0,9068%	1,2044%

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	20	25	30
	4,35 per mille	8,31 per mille	11,84 per mille	14,88 per mille	17,38 per mille	19,26 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%
Da 15 a 20 anni	13,72%	38,96%	15,09%
Da 20 a 25 anni	16,56%	47,02%	18,21%
Da 25 a 30 anni	18,93%	53,74%	20,82%

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)

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

Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge
Rinegoziazione mutuo	€ 0,00
Sollecito di pagamento	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni	€ 0,00
Spese per altre comunicazioni mediante raccomandata	€ 0,00
Rimborso spese forfettarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca: → mutui ordinari → mutui in surroga	€ 210,00 Non applicabile
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 75,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 10,00
Oneri per mediazione a carico della Banca (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1 % del capitale mutuato

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi in cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo) - vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente; - emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione; - sia necessaria un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta
Disponibilità dell'importo	15 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione prevista in contratto

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 distinto per tipologia (escluse eventuali spese postali):	
Contabile operazione → Fino al 5° anno precedente → Dal 6° al 10° anno precedente	€ 1,12 € 7,62
Contratto di mutuo	

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

→ Fino al 2° anno precedente	€ 1,40
→ Dal 3° al 10° anno precedente	€ 7,90
Certificazione interessi passivi mutui	
→ Fino al 5° anno precedente	€ 1,12
→ Dal 6° al 10° anno precedente	€ 10,12

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DEL CREDITO

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

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

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

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

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

Mezzi di tutela stragiudiziale di cui la clientela può avvalersi

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, per lettera raccomandata a/r (Ufficio Reclami - V.le Oceano Indiano 13/C 00144 Roma) o inviando una richiesta e-mail all'indirizzo reclami@roma.bcc.it o tramite posta certificata all'indirizzo mail <mailto:08327.reclami@actaliscertymail.it>. La Banca risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Peraltro, 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, di cui agli artt. 13 e 14 del D.Lgs. n. 11/2010, il predetto termine è ridotto a 10 giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta di rimborso.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Fondiario Fondo di Garanzia Prima Casa

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 o i 10 giorni può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* - Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore Bancario Finanziario* - Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

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.

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, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota

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

"francese"	capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.