

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Chirografario a TASSO VARIABILE EURIBOR

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

## Informazioni sul finanziatore

**Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana**

Sede Legale: Via Dante Alighieri 25 - 00060 - Riano (RM)

Tel. : 06/9013701 - Fax: 06/9035195

Sito web: [www.bccprovinciaromana.it](http://www.bccprovinciaromana.it) - Email: [info@provinciaromana.bcc.it](mailto:info@provinciaromana.bcc.it) - PEC: 08787.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 01025110584

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 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 4705, Cod. ABI: 08787

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A152559

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

## Che cos'è 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". La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. La periodicità delle rate è mensile.

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### Finanziamento 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, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo chirografario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro

Costo totale del credito: 56.581,60 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 156.581,60 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 10,26020%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Finanziamento di Euro 100.000,00, di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata mensile, spese incasso rata pari ad Euro 1,00, spese di invio quietanza pari ad Euro 1,00, Spese di invio avviso di scadenza pari ad Euro 1,00, spese di Istruttoria pari a Euro 1.000,00, imposta sostitutiva pari a Euro 250,00.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 110,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese incasso rata: 1,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,000000%  
 Spese invio quietanza: 1,00 euro  
 Spese per avviso scadenza rata: 1,00 euro  
 Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**  
*Calcolato includendo anche le polizze assicurative facoltative: 11,19110%*

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: all'ipotesi sopra riportata è aggiunta una polizza BCC Assicurazioni, formula Prestito al Sicuro, per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo e per tutta la durata, a copertura del rischio di Morte, Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, su un soggetto persona fisica di anni 31 a premio unico anticipato non finanziato, pari ad euro 3.430,96.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,000000% dell'importo finanziato, con un minimo di 110,00 euro  
 Imposta sostitutiva: 250,00 euro  
 Spese incasso rata: 1,00 euro  
 Commissioni incasso rata: 0,000000%  
 Spese invio quietanza: 1,00 euro  
 Spese per avviso scadenza rata: 1,00 euro  
 Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro  
 Polizza assicurativa facoltativa: PRESTITO SICURO 3.430,96 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	100.000,00
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	DIECI anni
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili	
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	EURIBOR 1 MESE 360 amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,65400% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 5,80000%
Tasso Minimo	5,80000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	9,45400%

Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,000000% dell'importo finanziato, con un minimo di 110,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	1,00 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,000000%
Spese invio quietanza	
- cartaceo	1,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	1,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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.
Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

#### Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)

Indice di riferimento	Data	Valore
EURIBOR 1 MESE 360	01/09/2023	+3,65400
EURIBOR 1 MESE 360	01/08/2023	+3,58500
EURIBOR 1 MESE 360	03/07/2023	+3,41500
EURIBOR 1 MESE 360	01/06/2023	+3,21400
EURIBOR 1 MESE 360	02/05/2023	+3,03700
EURIBOR 1 MESE 360	03/04/2023	+2,92100
EURIBOR 1 MESE 360	01/03/2023	+2,42200
EURIBOR 1 MESE 360	01/02/2023	+2,14400
EURIBOR 1 MESE 360	01/01/2023	+1,90100
EURIBOR 1 MESE 360	01/12/2022	+1,49700
EURIBOR 1 MESE 360	01/11/2022	+1,20800
EURIBOR 1 MESE 360	03/10/2022	+0,66600

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

#### Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
9,45400%	10	1.291,43 euro	1.383,97 euro	1.202,48 euro

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 filiale e sul sito internet ([www.bccprovinciaromana.it](http://www.bccprovinciaromana.it)).

Servizi accessori	
<b>Polizza assicurativa facoltativa</b> La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Polizza BCC Assicurazioni, formula Prestito al Sicuro, per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo e per tutta la durata, a copertura del rischio di Morte, Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, su un soggetto persona fisica di anni 31 a premio unico anticipato non finanziato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PRESTITO SICURO 3.430,96 euro anticipato.

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

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, a condizione che la polizza assicurativa obbligatoria venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	110,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	1,00 euro
Spese per altre comunicazioni	2,20 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	7,50 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 20,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Accollo mutuo	250,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	300,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

#### Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro sessanta giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

#### Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

Documenti	Copia del documento di identità, del codice fiscale e certificato di residenza, stato civile e regime patrimoniale (in caso di soggetto coniugato), del/i richiedente/i e dei garanti
Documentazione	Modulo di domanda con affidamenti bancari: i coniugi non separati dovranno sottoscrivere congiuntamente la domanda; i coniugi separati dovranno produrre copia della relativa sentenza di separazione
Documentazione fiscale	Ultimo modello Unico comprensivo dei quadri staccati e ultime due buste paga, sia del/i richiedente/i che dei garanti (in mancanza del modello Unico accludere i modelli CU o 730 con certificazione dell'avvenuta presentazione)
Documentazione garante/i	Situazione patrimoniale e affidamenti bancari
Documenti vari	Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi
Documenti vari	Copia del titolo di proprietà (compravendita o successione o divisione); in caso di bene ricevuto per successione, copia del mod. 240, rilasciato dall'Ufficio del Registro presso il quale è stata inoltrata la denuncia di successione, attestante il pagamento delle relative imposte.
Documenti vari	Copia dell'eventuale compromesso di vendita, qualora il mutuo sia destinato all'acquisto di un immobile. In tal caso dovrà essere indicato il piano della spesa (mezzi propri, capitale di prestito).

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

#### Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza	
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA

#### Estinzione anticipata, portabilità e reclami

##### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 10 giorni 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

#### PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

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

#### TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

#### RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana - Via Dante Alighieri 25 - 00060 - Riano (RM), mail [reclami@provinciaromana.bcc.it](mailto:reclami@provinciaromana.bcc.it) e PEC [08787.bcc@actaliscertymail.it](mailto:08787.bcc@actaliscertymail.it)), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

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.

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 Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

### Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

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

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

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

### Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice 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 "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici 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 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.