

Mutui Fondiari "Fondo di Garanzia Prima Casa"

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Gruppo Bancario Banca di Credito Popolare

Corso Vittorio Emanuele 92-100 – 80059 Torre del Greco NA

Tel.: 081/3581 -111 PBX – Fax: 081/8491487

E-mail: direzione generale@bcp.it - Sito internet : www.bcp.it

n° 4708/40 di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca D'Italia

Codice ABI: 5142

Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca D'Italia

In caso di **Offerta Fuori Sede** riquadro da compilare a cura del soggetto che entra in rapporto con il Cliente

Nome, indirizzo, telefono, email e numero
iscrizione all'Albo del soggetto che entra in
contatto con il Cliente

CHE COSA 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 ad 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 ed in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE ED I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

Finanziamento a tasso variabile

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

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

Finanziamento a tasso variabile con floor

È un mutuo a tasso variabile che prevede un tasso minimo (cd. floor) al di sotto del quale il tasso variabile applicato al mutuo non potrà comunque scendere, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento ovvero anche qualora l'indice di riferimento si attestasse su valori negativi (inferiori a zero) e il valore di tale indice, maggiorato dello spread, fosse inferiore al tasso minimo. L'applicazione del floor, pertanto, comporta il rischio per il cliente di pagare un tasso di interesse più elevato rispetto a quello determinabile sulla base del valore assunto tempo per tempo dall'indice di riferimento.

Altro

Il Mutuo "Fondo di Garanzia prima casa" è un finanziamento destinato a clienti consumatori a medio/lungo termine, concesso ai sensi del protocollo di intesa sottoscritto tra l'Abi ed il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze sul *Fondo di Garanzia prima casa*, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, a cui il ns. Istituto ha aderito.

Il Fondo Prima Casa è rivolto ai cittadini che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della prima casa, non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo (anche all'estero), salvo il caso in cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione causa morte, anche in comunione con altro successore, e che siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a 250.000 euro.

Il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50%.

L'articolo 1 commi 113 e 115 della Legge n. 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027", ha disposto dal 1 gennaio 2025 l'accesso al Fondo prima casa "esclusivamente":

- ✓ alle giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio, il cui nucleo familiare sia stato costituito da almeno 2 anni e in cui uno dei due componenti non abbia superato 35 anni di età
- ✓ ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori
- ✓ ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari
- ✓ ai giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età
- ✓ ai nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a 40.000 euro annui;
- ✓ ai nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 45.000 euro annui;
- ✓ ai nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a 50.000 euro annui.

La norma ha inoltre previsto la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia per coloro che hanno un ISEE qualificato e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Tale previsione è stata prorogata fino al 31 dicembre 2027 dalla Legge n. 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027".

La medesima norma ha inoltre previsto che per le domande presentate fino al 31 dicembre 2027, la garanzia elevata può essere riconosciuta, ricorrendone le condizioni, anche nei casi in cui il TEG sia superiore al Tasso TEGM, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore.

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

Per tutti i dettagli si rimanda al sito www.Consap.it>Fondo prima casa

Il cliente rimborsa il Mutuo "Fondo di Garanzia prima casa" con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili ed, a richiesta del cliente e per particolari esigenze, anche trimestrali e semestrali.

A tutela dei mutuatari che presentino difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo, è prevista la possibilità della sospensione dei pagamenti delle rate.

In attuazione dell'art. 4 comma 2, lettera c) del decreto, la banca accorderà ai mutuatari beneficiari della garanzia a valere sul Fondo, la sospensione del pagamento della quota capitale del mutuo per un massimo di 12 (dodici) mesi; richiedibile per due volte nel periodo di ammortamento, in base alla propria valutazione ed al verificarsi di uno dei seguenti eventi e condizioni connessi a gravi e documentati motivi di natura personale:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato, a tempo indeterminato o determinato, parasubordinato, di rappresentanza commerciale o di agenzia;
- morte o riconoscimento di handicap ovvero invalidità civile non inferiore all'80%.

L'accettazione della richiesta di sospensione è subordinata alla verifica da parte della banca dei presupposti oggettivi previsti dal protocollo in parola.

Nel caso di inadempimento del mutuatario, la banca, decorsi 90 giorni dalla data di scadenza della prima rata rimasta anche parzialmente insoluta, può chiedere l'intervento del Gestore del Fondo (Consap) ed avviare, a proprie spese, la procedura per il recupero del credito di propria spettanza e degli accessori nel rispetto dei limiti di legge.

È richiesta obbligatoriamente una polizza assicurativa contro i danni causati da scoppio e incendio, a primo rischio assoluto sul valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile ipotecato. Il mutuatario ha la possibilità di scegliere liberamente la tipologia di polizza, ma nel caso in cui dovesse scegliere una polizza non distribuita dalla nostra Banca, dovrà produrre una appendice di vincolo a favore della BCP. Inoltre, nel caso in cui l'immobile ipotecato sia rinveniente da donazione non consolidata, l'immobile dovrà essere coperto anche da una "polizza donazione" immobile, finalizzata ad allontanare il rischio economico e finanziario conseguente all'eventuale azione di restituzione/riduzione esercitata da parte di un erede legittimario relativamente all'immobile oggetto di ipoteca.

Le durate sono: 10, 15, 20 e 25 anni per i mutui a tasso fisso e variabile (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse). L'importo finanziabile è massimo l'80% (100% nei casi in cui ricorrano i requisiti) acquisire una garanzia inteso come importo minore tra il valore di perizia ed il valore indicato in contratto o compromesso. Importo massimo concedibile: 250.000 € per acquisto o acquisto e ristrutturazione. Garanzia richiesta: iscrizione ipotecaria di 1° grado per importo pari al 200% dell'importo finanziato

L'offerta è ad esaurimento dello specifico plafond.

Per saperne di più:

- la **"Guida pratica al mutuo: Comprare una casa - Il mutuo per la casa in parole semplici"** che aiuta ad orientarsi nella scelta ed è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.bcp.it;
- la **"Guida – La centrale dei rischi in parole semplici"** che contiene informazioni su cos'è la centrale dei rischi e come funziona ed è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.bcp.it.

MUTUO "Fondo di Garanzia Prima Casa" A TASSO FISSO

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 78.005,93
Importo totale dovuto dal cliente: € 178.005,93
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,74%

Il costo totale del credito ed il valore del TAEG sono calcolati ipotizzando il rimborso delle rate mensili di un Mutuo Fondo di Garanzia I Casa a Tasso Fisso di € 100.000, durata 240 mesi, al tasso di interesse nominale annuo del 6,25 %, calcolato con riferimento alla quotazione dell'IRS lettera con scadenza a 20 anni del 01/07/2025 rilevato dal quotidiano "l'Espresso" del 02/07/2025, e comunque calcolato in maniera mai inferiore alla soglia dello 0,010%, maggiorato di uno spread del 3,45%. Sono stati considerati: l'importo degli interessi pari ad € 75.594,43 le spese di istruttoria pari ad € 1.000,00 (1% dell'importo finanziato), le spese di incasso della rata mensile pari ad 1,50 € (totale 361,50 €), le spese di perizia di € 300,00 (costo medio di una valutazione peritale per singola unità immobiliare), nonché l'imposta sostitutiva di 250,00 € (0,25 % prevista per l'acquisto della prima casa).

Nel costo totale del credito e nel calcolo del TAEG è incluso il costo della Polizza Assicurativa rischi incendio e scoppio a primo rischio assoluto sul valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile ipotecato distribuita dalla Banca (fissata convenzionalmente in euro 500,00). Il mutuatario ha la possibilità di scegliere liberamente la tipologia di polizza, ma nel caso in cui dovesse scegliere una polizza non distribuita dalla nostra Banca il vincolo dovrà produrre un'apposita appendice di vincolo a favore della BCP.

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

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO
(CON POLIZZA FACOLTATIVA)**

Importo totale del credito: € 100.000,00
Costo totale del credito: € 86.325,93
Importo totale dovuto dal cliente: € 186.325,93
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,97%

Il costo totale del credito ed il valore del TAEG sono calcolati ipotizzando il rimborso delle rate mensili di un Mutuo Fondo di Garanzia I Casa a Tasso Fisso di € 100.000, durata 240 mesi, al tasso di interesse nominale annuo del 6,25%, calcolato con riferimento alla quotazione dell'IRS lettera con scadenza a 20 anni del 01/07/2025 rilevato dal quotidiano "l'Espresso" del 02/07/2025, e comunque calcolato in maniera mai inferiore alla soglia dello 0,010%, maggiorato di uno spread del 3,45%. Sono stati considerati: l'importo della copertura assicurativa sia morte che danni facoltativa NET CPI Mutui offerta da Net Insurance SpA (premio unico € 8.320,00 durata 20 anni, calcolato in percentuale sul capitale assicurato in base alla durata del finanziamento), l'importo degli interessi pari ad € 75.594,43 le spese di istruttoria pari ad € 1.000,00 (1% dell'importo finanziato), le spese di incasso della rata mensile pari ad 1,50 € (totale 361,50 €), le spese di perizia di € 300,00 (costo medio di una valutazione peritale per singola unità immobiliare), nonché l'imposta sostitutiva di 250,00 € (0,25 % prevista per l'acquisto della prima casa).

Nel costo totale del credito e nel calcolo del TAEG è incluso il costo della Polizza Assicurativa rischi incendio e scoppio a primo rischio assoluto sul valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile ipotecato distribuita dalla Banca (fissata convenzionalmente in euro 500,00). Il mutuatario ha la possibilità di scegliere liberamente la tipologia di polizza, ma nel caso in cui dovesse scegliere una polizza non distribuita dalla nostra Banca il vincolo dovrà produrre un'apposita appendice di vincolo a favore della BCP.

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

	VOCI	COSTI
	Importo Massimo Finanziabile	Fino al 100 % del valore dell'immobile accertato dal perito Minimo 50.000 € Massimo 250.000 € (la banca si riserva la facoltà di valutare caso per caso importi finanziabili diversi dal minimo e massimo esposti)
	Durata (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse)	10/15/20/25 anni (la banca si riserva di concedere durate maggiori fino a 30 anni)

	VOCI	COSTI																								
	Garanzie accettate	Ipoteca sugli immobili <i>Nel caso di iscrizione di ipoteca su di un immobile, è necessario effettuare una specifica perizia che deve essere redatta da periti convenzionati con la banca dotati di adeguata professionalità ed indipendenti dal processo di commercializzazione del credito. La perizia sarà effettuata ad un valore comunque non superiore a quello di mercato. Per i costi si veda il riquadro "PERIZIA TECNICA".</i> La banca si riserva di acquisire ulteriori garanzie sia reali che personali.																								
	Valute disponibili	EURO																								
TASSI DISPONIBILI	Tasso d'interesse nominale annuo (Fisso)	Pari alla quotazione dell'EurIRS lettera del periodo di riferimento (durata del mutuo) maggiorato dello spread contrattuale differenziato in base alla durata del mutuo. Tale tasso rimane invariato per tutta la durata del mutuo <table><tr><th>Durata</th><th>Valore EurIRS</th><th>Spread</th><th>Tasso Indicativo</th></tr><tr><td>10 anni</td><td>2,58%</td><td>3,350%</td><td>5,930%</td></tr><tr><td>15 anni</td><td>2,75%</td><td>3,350%</td><td>6,100%</td></tr><tr><td>20 anni</td><td>2,80%</td><td>3,450%</td><td>6,250%</td></tr><tr><td>25 anni</td><td>2,77%</td><td>3,450%</td><td>6,220%</td></tr><tr><td>30 anni</td><td>2,74%</td><td>3,450%</td><td>6,190%</td></tr></table> Denominazione/ Amministratore dell' indice di riferimento: L'IRS (acronimo di Interest Rate Swap), traducibile come tasso di scambio degli interessi, è il tasso di riferimento, calcolato giornalmente, per la valuta Euro (EurIRS) da ICE Benchmark Administration on Limited – IBA con sede nel Regno Unito o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso. AVVERTIMENTO: l'applicazione del tasso fisso consente al consumatore (mutuatario) di mantenere fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse che l'importo delle singole rate. Lo svantaggio derivante dall'applicazione del tasso fisso è che il consumatore (mutuatario) non potrà beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il Tasso indicativo è stato calcolato in base al valore dell' EurIRS del 01/07/2025 e rilevato dal quotidiano "Il Sole 24Ore"del 02/07/2025, pertanto il tasso di Interesse applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell' indice di riferimento al momento della stipula. Per il valore aggiornato consultare la tabella degli indici di riferimento a disposizione in tutte le Filiali	Durata	Valore EurIRS	Spread	Tasso Indicativo	10 anni	2,58%	3,350%	5,930%	15 anni	2,75%	3,350%	6,100%	20 anni	2,80%	3,450%	6,250%	25 anni	2,77%	3,450%	6,220%	30 anni	2,74%	3,450%	6,190%
	Durata	Valore EurIRS	Spread	Tasso Indicativo																						
	10 anni	2,58%	3,350%	5,930%																						
	15 anni	2,75%	3,350%	6,100%																						
	20 anni	2,80%	3,450%	6,250%																						
25 anni	2,77%	3,450%	6,220%																							
30 anni	2,74%	3,450%	6,190%																							
Indice di riferimento	EurIRSLettera pari alla durata del mutuo rilevato il 3° giorno antecedente la data di stipula (o data di rilascio del Pies vincolante)																									
Spread	<table><tr><th>Durata</th><th>Spread</th></tr><tr><td>10 anni</td><td>3,350%</td></tr><tr><td>15 anni</td><td>3,350%</td></tr><tr><td>20 anni</td><td>3,450%</td></tr><tr><td>25 anni</td><td>3,450%</td></tr><tr><td>30 anni</td><td>3,450%</td></tr></table>	Durata	Spread	10 anni	3,350%	15 anni	3,350%	20 anni	3,450%	25 anni	3,450%	30 anni	3,450%													
Durata	Spread																									
10 anni	3,350%																									
15 anni	3,350%																									
20 anni	3,450%																									
25 anni	3,450%																									
30 anni	3,450%																									
Tasso minimo ¹	Qualsiasi sia il valore dell'indice di riferimento fissato nel contratto, ai fini del calcolo del tasso di interesse corrispettivo del finanziamento, detto valore non potrà comunque essere inferiore ad una soglia dello 0,010%, soglia che andrà maggiorata dello spread previsto dal contratto																									
Tasso d'interesse di preammortamento	Uguale al tasso d'interesse nominale annuo come sopra, calcolato al momento della stipula																									

	VOCI	COSTI
--	-------------	--------------

1 Limite percentuale al di sotto del quale non potrà mai scendere il tasso di interesse dovuto dal cliente nel corso del piano di ammortamento pluriennale del mutuo.

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria (spese non previste in caso di sostituzione mutuo altra banca)	€1 % dell'importo finanziato
		Perizia tecnica*	Onorario del tecnico incaricato dal cliente per l'accertamento peritale (in caso di sostituzione mutuo altra banca spese a carico della banca) Se effettuata per il tramite della banca, il compenso medio onnicomprensivo costituito dalla relazione tecnica estimativa, è pari ad euro 300,00 oltre iva e contributi previdenziali se previsti ex lege
		Altro	Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio fabbricati. La Polizza Assicurativa rischi incendio e scoppio distribuita dalla Banca con vincolo a favore del mutuatario. Resta ferma la possibilità per il mutuatario di scegliere liberamente una primaria compagnia per sottoscrivere la suddetta polizza in tal caso il vincolo sarà a favore della Banca.
			Imposta Sostitutiva applicata in base alla normativa vigente calcolata sull'importo mutuato
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previste
		Incasso Rata	Con addebito automatico in c/c e/o pagamento per cassa 1,50 €
		Invio Comunicazioni	In forma cartacea Recupero spese postali busta normale 1,00 € Recupero spese postali busta pesante (> 20 grammi) 1,40 € In modalità telematica (online)** gratuita
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di Ammortamento		progressivo "Francese"
	Tipologia della rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile (a richiesta del cliente per particolari esigenze e previo accoglimento della banca anche trimestrale, semestrale)

*le spese di perizia sono dovute anche in caso di rinuncia al finanziamento intervenuta successivamente all'accoglimento della richiesta da parte della Banca (delibera di affidamento per concessione del finanziamento).

** servizio riservato a tutti i titolari dell'Internet Banking Bcp@Home

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Mutuo "Fondo di Garanzia I° casa" a Tasso Fisso		
Tasso % di interesse applicato (EurIrs + Spread)	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata mensile per € 100.000 di capitale finanziato
5,93%	10	€ 1.106,69
6,10%	15	€ 849,27
6,25%	20	€ 730,93
6,22%	25	€ 657,82
6,19%	30	€ 611,82

(nell'importo rata è esclusa la commissione di incasso di 1,50 euro a rata)

La modalità di calcolo degli interessi utilizzata negli esempi è l'anno civile (365 giorni)

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

MUTUO "Fondo di Garanzia prima casa" A TASSO VARIABILE

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: € 100.000,00

Costo totale del credito: € 60.075,51

Importo totale dovuto dal cliente: € 160.075,51

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,34%

Il costo totale del credito ed il valore del TAEG sono calcolati ipotizzando il rimborso delle rate mensili di un Mutuo Fondo di Garanzia I Casa a Tasso Variabile di € 100.000, durata 240 mesi, al tasso di interesse nominale annuo pari al 4,935% calcolato con riferimento alla quotazione dell'Euribor a 1 mese base 360 media del mese precedente riferito al mese di giugno 2025, rilevato dal quotidiano Il Sole 24Ore, maggiorato di uno spread del 3,00%e comunque calcolato in maniera mai inferiore alla soglia dello 0,010% maggiorato dello spread contrattuale. Sono stati considerati: l'importo degli interessi pari ad € 57.664,01, le spese di istruttoria pari ad € 1.000,00 (1% dell'importo finanziato), le spese di incasso della rata mensile pari ad 1,50 € (totale 361,50€), le spese di perizia di € 300,00 (costo medio di una valutazione peritale per singola unità immobiliare), nonché l'imposta sostitutiva di 250,00 € (0,25 % prevista per l'acquisto della prima casa).

Nel costo totale del credito e nel calcolo del TAEG è incluso il costo della Polizza Assicurativa rischi incendio e scoppio a primo rischio assoluto sul valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile ipotecato distribuita dalla Banca (fissata convenzionalmente in euro 500,00). Il mutuatario ha la possibilità di scegliere liberamente la tipologia di polizza, ma nel caso in cui dovesse scegliere una polizza non distribuita dalla nostra Banca il vincolo dovrà produrre un'apposita appendice di vincolo a favore della BCP.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO
(CON POLIZZA FACOLTATIVA)**

Importo totale del credito: € 100.000,00

Costo totale del credito: € 68.395,51

Importo totale dovuto dal cliente: € 168.395,51

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,49%

Il costo totale del credito ed il valore del TAEG sono calcolati ipotizzando il rimborso delle rate mensili di un Mutuo Fondo di Garanzia I Casa a Tasso Variabile di € 100.000, durata 240 mesi, al tasso di interesse nominale annuo pari allo 4,935%, calcolato con riferimento alla quotazione dell'Euribor a 1 mese base 360 media del mese precedente riferito al mese di giugno 2025, rilevato dal quotidiano Il Sole 24Ore, maggiorato di uno spread del 3,00%e comunque calcolato in maniera mai inferiore alla soglia dello 0,010% maggiorato dello spread contrattuale. Sono stati considerati: l'importo della copertura assicurativa sia morte che danni facoltativa NET CPI Mutui offerta da Net Insurance SpA (premio unico € 8.320,00 durata 10 anni, calcolato in percentuale sul capitale assicurato in base alla durata del finanziamento), l'importo degli interessi pari ad € 57.664,01, le spese di istruttoria pari ad € 1.000,00 (1% dell'importo finanziato), le spese di incasso della rata mensile pari ad 1,50 € (totale 361,50€), le spese di perizia di € 300,00 (costo medio di una valutazione peritale per singola unità immobiliare), nonché l'imposta sostitutiva di 250,00 € (0,25 % prevista per l'acquisto della prima casa).

Nel costo totale del credito e nel calcolo del TAEG è incluso il costo della Polizza Assicurativa rischi incendio e scoppio distribuita dalla Banca con vincolo a favore del mutuatario (fissata convenzionalmente in euro 500,00). Resta ferma la possibilità per il mutuatario di scegliere liberamente una primaria compagnia per sottoscrivere la suddetta polizza in tal caso il vincolo sarà a favore della Banca.

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

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

	VOCI	COSTI
	Importo Massimo Finanziabile	Fino al 100 % del valore dell'immobile accertato dal perito Minimo 50.000 € Massimo 250.000 €
	Durata (la banca si riserva la facoltà di proporre durate diverse)	10, 15/20/25 anni (la banca si riserva di concedere durate maggiori fino a 30 anni)
	Garanzie accettate	Ipoteca sugli immobili <i>Nel caso di iscrizione di ipoteca su di un immobile, è necessario effettuare una specifica perizia che deve essere redatta da periti convenzionati con la banca dotati di adeguata professionalità ed indipendenti dal processo di commercializzazione del credito. La perizia sarà effettuata ad un valore comunque non superiore a quello di mercato. Per i costi si veda il riquadro "PERIZIA TECNICA".</i> La banca si riserva di acquisire ulteriori garanzie sia reali che personali
	Valute disponibili	EURO
TASSI DISPONIBILI	Tasso d'interesse nominale annuo (Variabile)	Tasso determinato sulla base dell'andamento del parametro Euribor a 1/3/6 mesi (media mese precedente) rilevato il 1°giorno del mese di stipula dal quotidiano Il Sole 24Ore maggiorato dello spread contrattuale e tenendo conto del tasso minimo (vedi voce Tasso minimo della tabella). Denominazione/Amministratore dell'indice di riferimento: L' Euribor (Euro Interbank Offered Rate) traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro", è un indice di riferimento rilevato quotidianamente – sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) – da EMMI European Money Markert Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento Euribor. AVVERTIMENTO: Il tasso di interesse variabile può variare rispetto al tasso iniziale, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente. Il Tasso di Interesse applicato al singolo contratto potrà essere pertanto diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula. Per il valore aggiornato consultare la tabella degli indici di riferimento a disposizione in tutte le Filiali.
	Indice di riferimento	Euribor a 1/3/6 mesi ¹ (media mese precedente) rilevato il 1°giorno del mese di stipula dal quotidiano Il Sole 24Ore .
	Variazione sostanziale o cessazione di un indice di riferimento	In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento applicato al contratto, la Banca adotterà un indice sostitutivo come specificato nel "Piano interno in caso di variazione sostanziale o cessazione degli indici di riferimento" pubblicato nella sezione "Trasparenza" del sito internet www.bcp.it , in conformità con il Regolamento (UE) 2016/1011 (cd. Benchmark Regulation – BMR che specifica le azioni da intraprendere nell'eventualità in cui si verifichi una variazione sostanziale o la cessazione dell'indice di riferimento applicato ad un contratto) e secondo le modalità riportate nel contratto.
	Spread	Differenziato in base alla durata del mutuo ed all' indice di riferimento nel modo seguente: durata 10 anni = spread 2,750 punti annui durata 15/20/25/30 = spread 3,000 punti annui
	Tasso d'interesse di	Uguale al tasso d'interesse nominale annuo come sopra, calcolato al momento della

¹ Il parametro potrà essere Euribor 1/3/6 mesi (con base 360 o 365) media mese precedente scelto di norma in base alla periodicità delle rate

	VOCI	COSTI
	preammortamento	stipula
	Tasso minimo ²	Qualsiasi sia il valore dell' indice di riferimento fissato nel contratto, ai fini del calcolo del tasso di interesse corrispettivo del finanziamento, detto valore non potrà comunque essere inferiore ad una soglia dello 0,010%, soglia che andrà maggiorata dello spread previsto dal contratto

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria (spese non previste in caso di sostituzione mutuo altra banca)	€1 % dell'importo finanziato
		Perizia tecnica*	Onorario del tecnico incaricato dal cliente per l'accertamento peritale (in caso di sostituzione mutuo altra banca spese a carico della banca) Se effettuata per il tramite della banca, il compenso medio omnicomprensivo costituito dalla relazione tecnica estimativa, è pari ad euro 300,00 oltre iva e contributi previdenziali se previsti ex lege
		Altro	Imposta sostitutiva <i>applicata in base alla normativa vigente</i> e calcolata sull'importo mutuato: Vedi sezione Altre spese
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previste
		Incasso Rata	Con addebito automatico in c/c e/o pagamento per cassa 1,50 €
		Invio Comunicazioni	In forma cartacea Recupero spese postali busta normale 1,00 € Recupero spese postali busta pesante (> 20 grammi) 1,40 € In modalità telematica (online)** gratuita
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di Ammortamento		progressivo "Francese"
	Tipologia di rata		L'importo della rata non è costante, la somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del mutuo
	Periodicità delle rate		Mensile (a richiesta del cliente per particolari esigenze e previo accoglimento della banca anche trimestrale, semestrale)

*le spese di perizia sono dovute anche in caso di rinuncia al finanziamento intervenuta successivamente all'accoglimento della richiesta da parte della Banca (delibera di affidamento per concessione del finanziamento).

** servizio riservato a tutti i titolari dell'Internet Banking Bcp@Home

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

² Limite percentuale al di sotto del quale non potrà mai scendere il tasso di interesse dovuto dal cliente nel corso del piano di ammortamento pluriennale del mutuo

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Il calcolo della rata è stato effettuato tenendo conto del tasso di partenza e senza considerare i futuri andamenti dell'indice di riferimento

Mutuo "Fondo di Garanzia prima casa" a Tasso Variabile Indicizzato Euribor 1 m
(il valore dell'Euribor 1 mese /360 media mese giugno 2025 è del 1,935%)

Mutuo "Fondo di Garanzia I° casa" a Tasso Variabile Indicizzato Euribor 1m				
Tasso % di interesse applicato (Parametro + Spread)	Durata del finanziamento (anni)	Importo rata mensile iniziale per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2 % dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2 % dopo 2 anni*
4,685%	10	€ 1.045,33	€ 1.184,58	€ 910,59
4,935%	15	€ 787,41	€ 938,30	€ 641,43
4,935%	20	€ 656,37	€ 812,75	€ 505,07
4,935%	25	€ 580,81	€ 740,36	€ 426,44

La modalità di calcolo degli interessi utilizzata negli esempi è l'anno civile (365 giorni)

(nell'importo rata è esclusa la commissione di incasso di 1,50 euro a rata)

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

* * *

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente è tenuto ad assicurare, contro i danni causati da incendio e scoppio, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento. La Polizza Assicurativa rischi incendio e scoppio è distribuita dalla Banca con vincolo a favore del mutuatario. Resta ferma la possibilità per il mutuatario di scegliere liberamente una primaria compagnia per sottoscrivere la suddetta polizza in tal caso il vincolo sarà a favore della Banca.

Per l'erogazione del mutuo non è necessario che il cliente sia titolare di un conto corrente presso la stessa Banca erogante o altro istituto creditizio, ma al fine di poter meglio gestire i pagamenti periodici delle rate di rimborso, può comunque scegliere di aprire un rapporto di conto corrente presso la Banca. In questo caso, per consultare le caratteristiche e le condizioni economiche dei prodotti di conto corrente destinati ai consumatori si rinvia ai relativi Fogli Informativi disponibili in filiale e sul sito internet della Banca all'indirizzo www.bcp.it.

Il cliente può recedere dai contratti dei servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Le modalità di recesso sono descritte nei relativi fascicoli e fogli informativi. In ogni caso, in presenza di recesso di copertura assicurativa il cliente è obbligato a sostituire la polizza contro i danni causati da incendio e scoppio con una nuova polizza con le stesse caratteristiche fornendone comunicazione alla banca. Il recesso anticipato dalla polizza può comportare la risoluzione del contratto di mutuo.

SERVIZI ACCESSORI A PROTEZIONE DEL MUTUO (FACOLTATIVI)

La polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Polizza Assicurativa Facoltativa

➤ "NET CPI Mutui"

La polizza è dedicata ai clienti della Banca che stipulino, o abbiano stipulato, o surrogino (come intestatario, cointestatario o garante) un contratto di mutuo, di durata compresa tra 12 e 360 mesi, sia per i Mutui Ipotecari che per i Mutui SAL, e tra 12 e 120 mesi per i Mutui Chirografari (al netto del periodo di pre-ammortamento tecnico per i mutui di nuova erogazione), purché abbiano un'età non inferiore a 18 anni e non superiore a 70 anni non compiuti al momento dell'adesione, con le seguenti particolarità relative alle diverse garanzie:

- Decesso, Invalidità Totale e Permanente e Ricovero Ospedaliero per Grande Intervento Chirurgico (la permanenza in copertura è limitata a 75 anni non compiuti);
- Inabilità Temporanea Totale e Perdita d'impiego (la permanenza in copertura è limitata al Pensionamento).

NET CPI Mutui protegge dagli eventi gravi e meno gravi garantendo il rimborso del debito residuo o delle rate del mutuo non godute, offrendo l'opportunità di scegliere la combinazione più adatta alle specifiche esigenze. Di seguito si riportano:

- Le **principali caratteristiche del prodotto**, che possono essere approfondite attraverso la **Scheda Prodotto** e il **Set Informativo** allegati alla presente Circolare;
- Le informazioni relative alle **risorse a disposizione per la formazione e l'aggiornamento professionale**;
- I **riferimenti per restare in contatto** e approfondire.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DI NET CPI Mutui

Garanzie previste:

- Decesso e Invalidità Totale e Permanente.

Inoltre, in base allo **status occupazionale** dell'Assicurato:

- Ricovero Ospedaliero per Grande Intervento Chirurgico e Inabilità Temporanea Totale o Perdita d'Impiego.

Limiti di età. È necessario che, alla data di sottoscrizione della richiesta di adesione, l'Assicurato abbia un'età **non inferiore a 18 anni e non superiore a 70 anni non compiuti**, fermo restando i seguenti requisiti ai fini dell'efficacia dell'Assicurazione:

- Per le garanzie **Decesso, Invalidità Totale e Permanente e Ricovero Ospedaliero per Grande Intervento Chirurgico** la permanenza in copertura è limitata a **75 anni non compiuti**;
- Per le garanzie **Inabilità Temporanea Totale e Perdita d'impiego** la permanenza in copertura è limitata al **Pensionamento**.

Durata e decorrenza della polizza. La durata della polizza può essere compresa tra **12 e 360 mesi, sia per i Mutui Ipotecari che per i Mutui SAL, e tra 12 e 120 mesi per i Mutui Chirografari** (al netto del periodo di pre-ammortamento tecnico per i mutui di nuova erogazione).

La durata delle coperture assicurative è pari:

- Alla durata del Mutuo, in caso di Mutuo di nuova erogazione, oppure
- Alla durata residua del Mutuo, in caso di Mutuo già erogato o surrogato.

In caso di Mutuo già erogato o surrogato, la durata residua all'atto dell'Adesione non potrà essere inferiore a 48 mesi.

La data di decorrenza delle garanzie assicurative coincide con:

- La data di erogazione del Mutuo, in caso di Mutuo di nuova erogazione;
- La data di firma presente nel Modulo di Adesione, in caso di Mutuo già erogati o surrogati.

Norme assuntive. L'accettazione del rischio avviene, secondo le indicazioni riportate al punto 5 della Scheda Prodotto, sulla base dei dati forniti con:

- Richiesta di Adesione;
- Questionario Medico Semplificato;
- Questionario Anamnestico, ove richiesto;
- Ulteriore documentazione richiesta in base all'importo da assicurare o eventualmente necessaria in caso di positività del questionario anamnestico.

Per le altre informazioni si rimanda al Fascicolo Informativo ed agli altri strumenti di Trasparenza previsti dalla normativa assicurativa che la banca consegna e che il cliente deve leggere prima della sottoscrizione del contratto assicurativo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso d'interesse nominale annuo maggiorato di 1,9 punti ed applicato, in ogni caso, nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni	
Sospensione pagamento rate	Gratuita	
Adempimenti notarili	A carico del cliente, secondo il tariffario del professionista, direttamente al notaio scelto (non previsti in caso di <i>sostituzione mutuo altra banca</i>)	
Imposta di registro	Imposta Sostitutiva <i>pro tempore</i> vigente calcolata sull'importo mutuato, attualmente: ○ 0,25% dell'importo finanziato nel caso di mutui riferiti a prima abitazione; ○ 2,00% sui finanziamenti erogati con finalità di acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali manchino le condizioni per godere delle agevolazioni c.d. "prima casa". In alternativa all'applicazione dell'imposta sostitutiva (0,25% o 2% dell'importo finanziato), il cliente avrà la facoltà di optare per la corresponsione dell'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, se dovute.	
Tasse Ipotecarie	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente	
Altro	Variazione/Restrizione Ipoteca Accollo (atto di) Certificazione interessi passivi Certificazione attestante lo stato di "estinto" Lettere di svincolo assicurativo Copie di atti di mutuo, note di iscrizione ipotecaria e documentazione varia Duplicato di quietanza Copia piano di ammortamento Certificato di sussistenza del credito Rinnovazione di ipoteca Frazionamenti ipotecari Traslazioni ipotecarie Invio lettera di sollecito Certificazione conteggio estintivo	207,00 € 78,00€ 8,00 € 8,00 € 8,00 € 6,00 € 8,00 € gratuita 52,00 € 130,00 € 136,00 € 78,00 € 5,00 € 15,00 €

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

In relazione alla disponibilità della documentazione, accertamenti tecnici, visure e quant'altro necessario ai fini dell'accoglimento della richiesta di finanziamento, il tempo massimo che può intercorrere dalla presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto, è di 90 giorni.

Disponibilità dell'importo

Il tempo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è non superiore a 40 giorni.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente (richiedenti ed eventuali garanti) deve fornire le informazioni ed 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.

Informazioni anagrafiche, quali età, residenza, stato civile, codice fiscale, documento di riconoscimento in corso di validità, eventuali convenzioni patrimoniali stipulate tra coniugi	Informazioni che certificano la capacità di reddito. Per i lavoratori dipendenti, la dichiarazione del datore di lavoro che attesta l'anzianità di servizio, almeno l'ultimo cedolino dello stipendio e la copia del modello CUD (oppure 730 o modello unico). Per i lavoratori autonomi o i liberi professionisti, le ultime dichiarazione dei redditi, la certificazione della
--	--

	Camera di Commercio Industria e Artigianato, l'attestato di iscrizione all'albo se professionisti.
Informazioni relative all'immobile, copia del contratto preliminare di vendita ("compromesso"), atto di provenienza dell'immobile o dichiarazione di successione	Planimetria e visura catastale dell'immobile da ipotecare, certificato di abitabilità, richiesta di perizia immobiliare, incarico di perizia estimativa debitamente sottoscritto dal richiedente, incarico al notaio debitamente sottoscritto dal richiedente.

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

DISCONOSCIMENTO OPERAZIONI NON AUTORIZZATE

È il processo attraverso il quale il cliente può richiedere il rimborso e/o la rettifica di un'operazione che non ha autorizzato o che non è stata correttamente eseguita. Un'operazione di pagamento è "non autorizzata" quando manca il consenso del cliente all'esecuzione della stessa; si definisce, invece, non correttamente eseguita quando l'esecuzione non è conforme alle istruzioni impartite dallo stesso (ad es. importo non corretto). In tali casi, il cliente deve prontamente effettuare il disconoscimento secondo le modalità indicate nella Guida "Operazioni non autorizzate o non eseguite correttamente, su frodi e disconoscimenti", compilando il "Modulo disconoscimento operazioni di pagamento" – entrambi pubblicati nella sezione denominata "Disconoscimenti" ed alla pagina "Trasparenza" del sito www.bcp.it – avendo cura di fornire tutte le informazioni/documenti utili alla disamina dell'operazione oggetto di disconoscimento. La banca e/o Nexi (per le operazioni con carta di credito e carta di debito) è tenuta ad analizzare la segnalazione e – ove sussistano i requisiti – a rimborsare il Cliente (in maniera definitiva o salvo buon fine) entro il primo giorno lavorativo successivo alla data di ricezione del disconoscimento, assicurando che la data valuta dell'accredito non sia successiva a quella dell'addebito dell'operazione. La banca e/o Nexi non subordina la presa in carico della pratica di disconoscimento ed il conseguente eventuale relativo rimborso alla richiesta di documentazione integrativa (es. copia della denuncia/querela presentata all'Autorità di Pubblica Sicurezza, copia di e-mail, sms, registro delle telefonate...) che, in ogni caso, potrà essere richiesta al Cliente ai fini dell'istruttoria in un momento successivo. Qualora, anche successivamente, risulti che l'operazione era stata autorizzata e/o che la richiesta non fosse fondata, la banca e/o Nexi ha diritto di ottenere la restituzione dell'importo dal cliente. Non possono essere disconosciute le operazioni compiute da oltre 13 mesi rispetto al momento in cui è effettuata l'operazione, oppure entro 8 settimane in specifiche circostanze. Nel caso in cui il cliente non sia soddisfatto dall'esito della richiesta di disconoscimento, può formulare un reclamo, ricorrere alla risoluzione alternativa delle controversie (ADR) o all'Autorità competente ovvero di presentare esposto alla Banca d'Italia.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in qualsiasi momento 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 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

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione a naturale scadenza o anticipata del mutuo, la Banca procederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami e Risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il cliente può presentare un reclamo in forma scritta, anche per lettera raccomandata A/R, a Gruppo Banca di Credito Popolare – Gestione Reclami, C.so Vittorio Emanuele 92/100, 80059 Torre del Greco (NA) o per via telematica a reclami@bcp.it (le altre modalità sono consultabili sul sito internet della Banca alla sezione "reclami").

La Banca è tenuta a fornire risposta scritta entro 60 giorni dalla data di ricezione del reclamo per i reclami relativi ai servizi bancari, entro 45 giorni per i reclami in materia di intermediazione assicurativa, 60 giorni per i reclami attinenti ai servizi di investimento ed alla gestione collettiva del risparmio e entro 15 giorni per i servizi di pagamento.

Se il reclamante non è soddisfatto dell'esito del reclamo o non ha ricevuto risposta entro i termini suddetti, prima di ricorrere al Giudice Ordinario, può rivolgersi:

- per i reclami relativi ai servizi bancari, all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), per il quale può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, o chiedere presso le filiali della Banca d'Italia o della Banca, ove è disponibile la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario, pubblicata anche sul sito internet della Banca stessa. Il ricorso all'ABF assolve alla condizione di procedibilità della domanda giudiziale di cui all'art. 5 del D. Lgs. 04/03/2010 n. 28;

- per i reclami relativi all'intermediazione assicurativa, può rivolgersi direttamente all'IVASS (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni) utilizzando lo specifico modello disponibile sul sito www.ivass.it;
- per i reclami relativi ai servizi d'investimento e la gestione collettiva del risparmio (violazione degli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza), può rivolgersi all'Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF) per il quale può consultare il sito www.acf.consob.it; il ricorso all'ACF assolve alla condizione di procedibilità della domanda giudiziale di cui all'art. 5 del D. Lgs. 04/03/2010 n. 28. Si precisa che il diritto di ricorrere all'Arbitro medesimo non può formare oggetto di rinuncia da parte dell'investitore ed è sempre esercitabile, anche in presenza di clausole di devoluzione delle controversie ad altri organismi di risoluzione extragiudiziale contenute nei contratti;
- ad altri organismi di soluzione stragiudiziale delle controversie quale ad esempio, il Conciliatore BancarioFinanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie – ADR, consultando il sito www.conciliatorebancario.it

Anche in assenza di formale reclamo alla Banca, il cliente che intenda esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente, assistito dall'avvocato, ad esperire il procedimento di mediazione previsto al citato art. 5 del D. Lgs. 28/2010 presso il Conciliatore BancarioFinanziario sopra indicato oppure presso un organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

Il cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia - insediata nel territorio dove l'intermediario ha la direzione generale - per segnalare i comportamenti che ritiene irregolari o scorretti da parte della Banca.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL 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 la Banca applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, la Banca 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

EurIRS (IRS)	<i>Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea (EBF - European Banking Federation - www.fbe.be) ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS. Il tasso, differenziato in base alla durata del finanziamento, è rilevabile quotidianamente dai principali quotidiani finanziari come il "Sole 24Ore".</i>
Euribor	<i>Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. Attualmente l'Euribor viene determinato ("fissato") dalla Federazione Bancaria Europea (EBF) intorno alle ore 11 CET, come media dei tassi di deposito interbancario tra un insieme di banche, oltre 50. Non c'è un solo tasso Euribor: vengono infatti definiti tassi per durate di tempo differenti, che variano tra una settimana e un anno. I tassi Euribor sono rilevabili quotidianamente dai principali quotidiani finanziari come il Sole 24Ore</i>
Beneficiari Prioritari	<i>Ciascun beneficiario che sia componente di una giovane coppia, ossia un nucleo familiare costituito da coniugi o da conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno due anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbiano superato i 35 anni e l'altro non superi i 40 anni di età alla data di presentazione della domanda di finanziamento; e/o componente di un nucleo familiare di cui fa parte almeno un soggetto disabile ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104; e/o componente di una famiglia numerosa, ossia un nucleo familiare con tre o più figli.</i>
Ipoteca	<i>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.</i>
Istruttoria	<i>Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.</i>
Indice di riferimento (per i mutui a tasso fisso)/Indice di riferimento (per i mutui a tasso variabile)	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
Perizia	<i>Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.</i>

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Disciplina della trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti. In attuazione del Capo 1-bis del Titolo VI del D. lgs.385/1993 (Testo Unico Bancario –TUB)

Aggiornato al 22/07/2025

N29- Fondo Di Garanzia I
Casa

Pag. 16/16

Piano di Ammortamento	<i>Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.</i>
Piano di Ammortamento "francese"	<i>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 capitale aumenta</i>
Quota Capitale	<i>Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.</i>
Quota Interessi	<i>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</i>
Rata Costante	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo (solo per i mutui a tasso fisso).</i>
Spread	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	<i>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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.</i>
Tasso di interesse di preammortamento	<i>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.</i>
Tasso di interesse nominale annuo	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
Tasso di mora	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate</i>
Tasso minimo	<i>Il tasso applicato al mutuo non potrà essere inferiore al tasso minimo stabilito contrattualmente, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato</i>
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<i>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 di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" dei mutui, a seconda dei casi, a tasso fisso o variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.</i>

*

*

*