

## Foglio informativo relativo al MUTUO FONDIARIO IMPRESA A TASSO VARIABILE

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sulla banca

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA**

Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - Nettuno (RM)

Tel. : 06-985681 (3 linee r.a.) - Fax: 06-9807819

Sito web: <http://www.bccnettuno.it> - Email: [bccnettuno@nettuno.bcc.it](mailto:bccnettuno@nettuno.bcc.it) - PEC: [bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it](mailto:bcc.nettuno@pec.bccnettuno.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 26269

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. 3215, Cod. ABI: 08693

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160219

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

### Che cos'è il mutuo fondiario

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse è variabile. La periodicità delle rate è mensile.

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).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

Il presente foglio informativo riguarda esclusivamente mutui non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca <http://www.bccnettuno.it>.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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.

#### 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 del parametro di indicizzazione, 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 la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Il mutuo fondiario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui il rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

### Il mutuo fondiario è un affidamento assistito da garanzia ipotecaria che potrebbe essere integrata da garanzia di terzi

Il TAEG è calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima, rappresentative del contratto in oggetto. In particolare il TAEG pubblicato è comprensivo degli oneri a favore di terzi, tra i quali vengono computati i costi delle eventuali garanzie rilasciate da terzi

### Condizioni economiche

#### Quanto può costare il mutuo fondiario

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,48000%**

*risferito ad un mutuo fondiario di euro 170.000,00 della durata di VENTI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 5,62400%*

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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Finanziamento euro 170 mila al tasso indicato, durata anni 20 rata

mensile, spese incasso rata euro 2,50, perizia euro 1.000, imposta sostitutiva euro 425, istruttoria euro 3.400, polizza assicurativa obbligatoria euro 1.000, stipula fuori sede euro 250, oneri favore di terzi euro 1.375 (comprensivi di visure e spese per rilascio garanzie di terzi stimate per l'esempio riportato in euro 1.275).

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	1.000.000,00 euro
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	VENTI anni
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale

#### Tassi massimi

Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE
Valore parametro di indicizzazione	+0,87400%
Spread	+ 4,75000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	5,62400%
Tasso di mora	3,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo

#### Spese massime

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	2,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.800,00 euro
Perizia tecnica	1.000,00 euro
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	250,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,50 euro
- mediante SDD	1,00 euro
- per cassa	1,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00 euro
Spese invio quietanza	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	1,50 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	2,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 12,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	300,00 euro
Rinnovazione ipoteca	150,00 euro
Spese per cancellazioni ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	300,00 euro
Accollo mutuo	250,00 euro
Rinegoziazione mutuo	150,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	250,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale

#### 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 del parametro di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

**Ultime rilevazioni del parametro di indicizzazione (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)**

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	02/11/2022	+0,87400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/10/2022	+0,53900
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/09/2022	-0,00100
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/08/2022	-0,35600
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/07/2022	-0,53400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/06/2022	-0,55200
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/05/2022	-0,54500
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/04/2022	-0,55400
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/03/2022	-0,56300
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/02/2022	-0,57500
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/01/2022	-0,60300
MEDIA EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 RILEVAZ. MENSILE	01/12/2021	-0,57200

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del parametro al momento della stipula.

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

**Calcolo esemplificativo dell'importo della rata**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 170.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi
5,62400%	10	1.855,41 euro	1.996,75 euro	1.720,26 euro
5,62400%	15	1.400,25 euro	1.565,95 euro	1.245,07 euro
5,62400%	20	1.181,35 euro	1.365,95 euro	1.011,11 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui fondiari, può essere consultato in filiale e sul sito internet (<http://www.bccnettuno.it>).

**Servizi accessori**

<p><b>Polizza assicurativa obbligatoria</b></p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa a copertura dei rischi d'incendio, scoppio e fulmine dell'immobile. Il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento ed è libero di scegliere una polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento della Banca. Il Cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la polizza assicurativa indicata nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni il Cliente può consultare il rispettivo fascicolo informativo disponibile presso tutte le agenzie e sul sito del Finanziatore: <a href="http://www.bccnettuno.it">www.bccnettuno.it</a>. In tal caso, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca. Qualora invece il Cliente stipuli una polizza non collocata dalla Banca, tale polizza sarà vincolata a favore di quest'ultimo.</p> <p>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.</p>	<p>Bcc Assicurazioni-Patrimonio FORMULA CASA E FAMIGLIA Polizza multirischi per la tutela dell'abitazione abituale o saltuaria e per la copertura del nucleo familiare del contraente. Nell'esempio viene considerato un premio unico di euro 1.000 con garanzia Primo Rischio Assoluto e capitale assicurato euro 300 mila. Il premio può variare in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile assicurato.</p>
<p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b></p> <p>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.</p> <p>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 del Finanziatore.</p>	<p>Assimoco Linea Protezione Persona - LE RATE PROTETTE - (tariffe: Medium, Long e Extra Long). Assicurazione temporanea caso morte a capitale decrescente e a premio annuo/premio unico a protezione del credito. Trattasi di polizza collettiva a copertura del credito con la finalità di tutelare il titolare del finanziamento o garante dello stesso, contro il verificarsi di determinati eventi: decesso, invalidità totale permanente, perdita involontaria dell'impiego, inabilità totale temporanea, ricovero ospedaliero.</p>
<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA I/S 1.000,00 euro anticipato.</p>

Polizza assicurativa facoltativa	ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG POLIZZA V/D PUA 1.300,00 euro anticipato.
----------------------------------	--

#### Altre spese da sostenere

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	50,00 euro a carico del cliente
Oneri per mediazione	1.000,00 euro

#### Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta dalla stipula del contratto e la raccolta delle eventuali garanzie previste.

#### Estinzione anticipata, portabilità e reclami

##### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale.

Il compenso omnicomprendente non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

##### RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

##### PORTABILITA' 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 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

##### RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO SOC. COOP.VA - Via Giacomo Matteotti, 5 - 00048 - NETTUNO (RM), mail [reclami@nettuno.bcc.it](mailto:reclami@nettuno.bcc.it) e PEC [info@iside.bcc.it](mailto:info@iside.bcc.it)), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore 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.

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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 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 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.