INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO MCD CONSUMATORI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Banca Macerata S.p.A

Contrada Acquevive 20/A - 62100 - Macerata (MC)
Tel.: 0733/2501- Fax: 0733/250240
Email: info@bancamacerata.it Pec: bprm@pec.bancamacerata.it Sito internet www.bancamacerata.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Macerata n. REA 163874 c.f. 01541180434
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5623 - cod. ABI 03317
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia.

Solo in caso di offerta fuori sede:
Cognome e nome del proponente: _____
Indirizzo: _____
Telefono: _____
E-mail: _____
Iscrizione ad Albi o elenchi: _____
Numero Delibera Iscrizione all'albo/Elenco: _____
Qualifica: _____

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

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

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

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e 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 E 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 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.

Finanziamento a tasso variabile con rata concordata

Il cliente ha la possibilità di richiedere la stipula di mutuo a tasso indicizzato che abbia una rata fissa predefinita ed una durata variabile come conseguenza di aumenti o diminuzioni del parametro di riferimento del tasso.
Il rischio principale concerne la possibilità di aumento dei tassi e quindi della durata; il rimborso del capitale avviene più lentamente e questo potrebbe generare la condizione che, al termine della durata massima prestabilita, il mutuo presenti ancora una quota di capitale residuo da rimborsare. Tale importo costituirà parte integrante dell'ultima rata in scadenza. In questa circostanza la durata massima del mutuo stabilita dalla Banca pari a 25 anni viene prorogata di ulteriori 5 anni, per complessivi 30 anni. Il mutuo a rata fissa e durata variabile è consigliabile a coloro che, seppure nella forma del tasso variabile, vogliono la certezza della rata fissa e sono disposti a subire l'eventuale allungamento della durata del mutuo.

Il piano di ammortamento a rata concordata prevede una rata costante e fissa data dalla somma della quota capitale e della quota interessi.
Quest'ultima varia in corso di ammortamento in base all'andamento del tasso variabile a cui il mutuo è indicizzato. In caso di riduzione del tasso, aumenta la quota capitale pagata nella rata e quindi diminuiscono il numero di rate e la durata complessiva del finanziamento. Viceversa, in caso di aumento del tasso, la quota capitale pagata nella rata diminuisce e si allunga il numero di rate con la durata del finanziamento.

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 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 ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui 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 ipotecario, 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.

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it , presso tutte le filiali e sul sito del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso indicizzato BCE

Importo totale del credito: € 100.000,00	Importo totale del credito:: 30	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,15%	Costo totale del credito: € 91.605,89 Importo totale dovuto dal cliente: € 191.605,89

Tasso indicizzato EURIBOR 6M 360 MMP CL.S.

Importo totale del credito: € 100.000,00	Importo totale del credito:: 30	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,58%	Costo totale del credito: € 143.475,08 Importo totale dovuto dal cliente: € 243.475,08

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 100.000,00	Importo totale del credito:: 30	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,4%	Costo totale del credito: € 96.520,62 Importo totale dovuto dal cliente: € 196.520,62

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo degli interessi, di tutti i costi, le commissioni e tutte le altre spese e oneri che il cliente deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, ivi incluse le eventuali spese assicurative che la banca richieda obbligatoriamente per concedere il finanziamento, escluse le spese notarili.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso indicizzato BCE

Importo totale del credito: € 100.000,00	Importo totale del credito:: 30	Indicatore del costo totale del credito: 6,53%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 104.569,29 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 204.569,29

Tasso indicizzato EURIBOR 6M 360 MMP CL.S.

Importo totale del credito: € 100.000,00	Importo totale del credito:: 30	Indicatore del costo totale del credito: 9,21%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 156.438,48 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 256.438,48

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 100.000,00	Importo totale del credito:: 30	Indicatore del costo totale del credito: 6,8%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 109.484,02 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 209.484,02

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 12.963,40 euro.

In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare), ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG vanno considerati 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.

Importo massimo finanziabile	80% del valore di perizia. Se finanziamento finalizzato all'acquisto di prima casa, minnore tra 80% del valore di perizia e 90% del prezzo di compravendita dell'immobile.
Durata	30 anni. In caso di Rata Concordata, durata massima 25 anni proogabile per ulteriori 5 anni.
Valute disponibili	Euro
Garanzie accettate	Garanzie personali rappresentate da fideiussioni e garanzie reali rappresentate da pegno, ipoteca. In caso di ipoteca a favore della Banca, è necessaria apposita perizia redatta da società convenzionata. Con riguardo all'ipoteca, vi è la necessità di effettuare la

valutazione del bene immobile offerto in garanzia; la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente, nominato dalla Banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito.
La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la Banca ha aderito. I costi relativi alla perizia sono indicati sotto la voce "Perizia Tecnica".

TASSI DISPONIBILI	
Tasso di interesse parametro di indicizzazione e spread	MT IPOTECARIO MCD TUR CONSUMAT: Tasso variabile: MT TUR CL.S. (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,1 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,75% Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio ogni mese rilevato sul sito ufficiale della BCE, corretto pari a zero se negativo. Il tasso applicato non potra' essere inferiore allo spread indicato (cd. "minimo"). Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,65% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,816% MT IPOTECARIO MCD EURIBOR 6M 3: Tasso variabile: MT EURIBOR 6M 360 MMP CL.S. (Attualmente pari a: 3%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 7% Il tasso decorre dal primo giorno del mese, media mese precedente reperito da stampa, arrotondato al 10/100 superiore, amministrato da EMMI, corretto pari a zero se negativo. Tasso applicato non inferiore allo spread indicato (cd. "minimo"). Valore attuale dell'indice di riferimento: 3% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,097% MUTUO IPOTECARIO MCD RATA CONC: Tasso variabile: MT TUR CL.S. (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,1 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,75% Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio ogni mese rilevato sul sito ufficiale della BCE, corretto pari a zero se negativo. Il tasso applicato non potra' essere inferiore allo spread indicato (cd. "minimo"). Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,65% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,816% MT IPOTECARIO MCD TASSO FISSO CONS.: Tasso fisso: 5,75% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,83%

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Tasso di interesse di preammortamento	MT IPOTECARIO MCD TUR CONSUMAT: Tasso variabile: MT TUR CL.S. (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,1 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,75% Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio ogni mese rilevato sul sito ufficiale della BCE, corretto pari a zero se negativo. Il tasso applicato non potra' essere inferiore allo spread indicato (cd. "minimo"). Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,65% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,816% MT IPOTECARIO MCD EURIBOR 6M 3: Tasso variabile: MT EURIBOR 6M 360 MMP CL.S. (Attualmente pari a: 3%) + 4 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 7% Il tasso decorre dal primo giorno del mese, media mese

	precedente reperito da stampa, arrotondato al 10/100 superiore, amministrato da EMMI, corretto pari a zero se negativo. Tasso applicato non inferiore allo spread indicato (cd. "minimo"). Valore attuale dell'indice di riferimento: 3% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,097% MUTUO IPOTECARIO MCD RATA CONC: Tasso variabile: MT TUR CL.S. (Attualmente pari a: 2,65%) + 2,1 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,75% Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio ogni mese rilevato sul sito ufficiale della BCE, corretto pari a zero se negativo. Il tasso applicato non potra' essere inferiore allo spread indicato (cd. "minimo"). Valore attuale dell'indice di riferimento: 2,65% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 4,816% MT IPOTECARIO MCD TASSO FISSO CONS.: Tasso fisso: 5,75% Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 5,83%

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).
Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Spese di istruttoria	1,2% Massimo: € 5.000,00
Spese di perizia	€ 350,00
Valore stimato per importo finanziato inferiore a euro 250.000,00	
Spese stipula fuori sede	€ 500,00
Spese erogazioni a SAL	€ 250,00
Polizza scoppio e incendio	€ 374,10
Tipologia polizza scelta per la stima:	Protezione Mutuo Incendio, premio unico stimato, valore di ricostruzione a nuovo di euro 100.000,00. Il cliente è libero di scegliere una polizza sul mercato.Si rinvia alla sezione 'Servizi Accessori'.
Polizza obbligatoria (se richiesta in delibera)	Si rinvia alla sezione 'Servizi Accessori'.
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2,00 % sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
Rimborso spese informazioni precontrattuali	€ 0,00
Spese per la gestione del rapporto	
Oneri annuali gestione pratica	€ 0,00
Spese incasso rata	Cassa: € 3,50 Presenza rapporto: € 1,50 SDD: € 1,50
Invio comunicazioni	€ 0,00

Spese per altre comunicazioni ed informazioni	€ 25,00

Comunicazioni conseguenti ad intimazioni per morosità preavviso segnalazione centrale rischi, dichiarazioni di terzo e attività conseguenti I pignoramenti/sequestri presso la banca a carico del cliente.

Spese per ricerca e copia documenti (a foglio)	€ 20,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	€ 70,00
Spese accollo mutuo/finanziamento	€ 100,00
Spese per decurtazione mutuo	€ 0,00
Spese estinzione anticipata	€ 0,00
Spese rinegoziazione/sospensione rate	€ 250,00
Spese ult. per atti fuori sede	€ 70,00
Spese svincolo riduzione / modifica vincolo assicurativo	€ 25,00
Spese invio sollecito	€ 10,00
Spese erogazione parziale SAL	€ 100,00
Spese per frazionamento mutuo/ipoteca	€ 250,00
Spese gestione ipoteche	€ 500,00
Spese rinnovo ipoteche	€ 500,00 Durata maggiore di anni 20

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	MT IPOTECARIO MCD TUR CONSUMAT: Francese MT IPOTECARIO MCD EURIBOR 6M 3: Francese MUTUO IPOTECARIO MCD RATA CONC: Rata concordata MT IPOTECARIO MCD TASSO FISSO CONS.: Francese
Tipologia di rata	Costante. Il cliente può richiedere l'applicazione della rata concordata.
Periodicità delle rate	Mensile
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	Matematica
Tipo di calendario	Giorni commerciali / 360
Periodicità preammortamento	Mensile
Tipo preammortamento	Pagamento alla scadenza
Tipo calendario preammortamento	Giorni commerciali / 360

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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

tasso indicizzato Euribor 6mesi/360

Data	Valore
01.11.2026	3%
01.10.2026	2,9%
01.09.2026	2,8%

tasso riferimento B.C.E.

Data	Valore

01.10.2026	2,65%
01.07.2026	2,4%
01.07.2025	2,15%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso indicizzato BCE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,75%	10	€ 1.048,48	€ 1.129,44	€ 971,15
4,75%	15	€ 777,83	€ 872,00	€ 689,90
4,75%	20	€ 646,22	€ 750,58	€ 550,52
4,75%	25	€ 570,12	€ 683,13	€ 467,88
4,75%	30	€ 521,65	€ 642,26	€ 413,59

Tasso indicizzato EURIBOR 6M 360 MMP CL.S.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7%	10	€ 1.161,08	€ 1.247,65	€ 1.078,15
7%	15	€ 898,83	€ 1.001,39	€ 802,32
7%	20	€ 775,30	€ 890,28	€ 668,38
7%	25	€ 706,78	€ 832,03	€ 591,05
7%	30	€ 665,30	€ 799,12	€ 541,92

Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,75%	10	€ 1.097,69	Non previsto	Non previsto
5,75%	15	€ 830,41	Non previsto	Non previsto
5,75%	20	€ 702,08	Non previsto	Non previsto
5,75%	25	€ 629,11	Non previsto	Non previsto
5,75%	30	€ 583,57	Non previsto	Non previsto

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet *www.bancamacerata.it*

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria

Polizza immobile obbligatoria

Viene richiesta dalla Banca una polizza assicurativa contro i rischi incendio fulmine e scoppio in genere a garanzia dell'immobile ipotecato che il cliente può stipulare tramite la Banca (Cfr. sezione "spese per la stipula del contratto" – premio unico stimato valore di ricostruzione a nuovo di euro 100.000,00) o con compagnia di assicurazione a sua scelta. I contenuti minimi richiesti per l'accettazione di polizze scoppio incendio reperite autonomamente dai clienti sul mercato, in alternativa a quelle intermediate dalla Banca, sono riconducibili ai seguenti elementi:

- La polizza deve coprire il rischio di incendio, caduta fulmini e scoppio di gas;

- I beni posti a garanzia del mutuo immobiliare devono essere assicurati:

  o per il costo di ricostruzione a nuovo;
  o per una durata non inferiore a quella del finanziamento;

- La polizza deve essere vincolata a favore della Banca.

Polizza assicurativa obbligatoria (se richiesta in fase di delibera)

In presenza di un rischio ritenuto elevato, possono essere richieste polizze assicurative obbligatorie a tutela del finanziamento (TCM o CPI) che il cliente stipulerà con compagnia di assicurazione a sua scelta con vincolo a favore della Banca.

Polizze assicurative facoltative collocate dalla Banca

Il cliente ha la facoltà di stipulare, in abbinamento al finanziamento, polizze assicurative CPI (a copertura decesso, invalidità totale permanete, invalidità temporanea, perdita dell'impiego).
Le polizze sono facoltative e non sono indispensabili 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 dettagli su caratteristiche e costi delle polizze assicurative si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.
In caso di estinzione anticipata del finanziamento, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione e con l'applicazione delle spese amministrative in esso previste.
Il cliente può recedere dal contratto relativo ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.
La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.
Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	2 punti percentuali in piu' rispetto al tasso di interesse nominale annuo

Sospensione pagamento rate	Si rinvia alla sezione "Spese per la gestione del contratto".
Adempimenti notarili	Corrisposti direttamente al notaio dal cliente.
Assicurazione immobile	Si rinvia alla sezione "Servizi Accessori".
Imposta di registro	Se dovute, a carico del cliente nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.
Tasse ipotecarie	Se dovute, a carico del cliente nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni salvo imprevisti di terze parti
Disponibilità dell'importo	Entro massimo 30 giorni dalla stipula dell'atto

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 20 giorni dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

- carta d'identità (o altro documento valido);
- codice fiscale;
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- certificato di matrimonio/stato libero (solo per i richiedenti, non necessario per i garanti);

Il richiedente deve inoltre fornire:

a) se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge:
- estratto dell'atto di matrimonio.

b) solo se cittadino extracomunitario:
- copia integrale del permesso/carta di soggiorno.

INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI
- occupazione;
- professione;
- anzianità di settore;
- datore di lavoro;
- reddito mensile netto;
- numero di mensilità;
- ammontare debiti in corso;
- numero componenti famiglia;
- redditi da lavoro su base mensile del nucleo familiare del Consumatore;
- altri redditi percepiti su base mensile;
- capacità di risparmio mensile attuale del nucleo familiare;
- dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita del nucleo familiare del Cliente;
- dati relativi al patrimonio del nucleo familiare.

DOCUMENTI REDDITUALI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI E DEI GARANTI
- ultima dichiarazione annuale dei redditi (Certificazione Unica - attestazione del datore di lavoro o dell'ente erogante -, mod. 730 o UNICO) e se in affitto contratto di affitto, nonché ogni altra utile documentazione per la definizione della situazione economica complessiva;
- in base all'attività lavorativa esercitata:
- se socio di società di persone: ultimo bilancio ufficiale e visura camerale della società;
- se lavoratore autonomo: ultime dichiarazioni fiscali, iscrizione CCIAA e versamento imposte F24;
- se lavoratore dipendente: ultime tre buste paga;
- se lavoratore atipico: copia dei contratti a progetto.

DOCUMENTI DA FORNIRE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA
- copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo;
- copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria.

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO
- copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali (se fabbricato);
- estratto di mappa (se area nuda);
- consultazione attuale del Catasto Fabbricati;
- certificazione energetica;
- copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto.

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:
- copia del permesso di costruire o DIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;
- disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA;
- certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato;
- preventivo lavori dell'impresa esecutrice.

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 0 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. 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

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a: Contrada Acquevive 20/A, 62100 MACERATA legale@bancamacerata.it oppure a bprm@pec.bancamacerata.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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

La Banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per andare incontro alle esigenze del Cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel

	tempo.
Piano di ammortamento “tedesco”	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati..
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto “tasso soglia”, ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il “tasso soglia” riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il “tasso soglia” dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di *leasing*; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche “tasso pavimento”, ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.

MutuiOnline S.p.A.

DATI DEL MEDIATORE CREDITIZIO

MutuiOnline S.p.A.

Sede Legale: Via F. Casati 1/A, 20124 Milano

Sede Amministrativa: Via Desenzano 2, 20146 Milano

Sito Internet: www.mutuionline.it, mutui.segugio.it · Telefono: 800 99.99.95

C.F. e P.IVA 13102450155 · REA 1614592 · Registro imprese di Milano 13102450155

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17

Cap. Soc. 1.000.000 Euro I.V. · Socio Unico: Moltiply Group S.p.A.