

## **Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari**

### **MUTUO FONDIARIO CONSUMATORE PROTETTO INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**

#### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Banco di Desio e della Brianza S.p.A. con sede legale in Desio (MB) via Rovagnati n. 1, iscritta alla Camera di Commercio Metropolitana di Milano, Monza e Brianza e Lodi, R.E.A. n. MB-129094, Codice Fiscale n. 01181770155, P. IVA n. 10537880964, Capitale Sociale € 70.692.590,28, i.v., Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, Iscritta all'Albo delle Banche al cod. ABI n. 3440/5 e Capogruppo del Gruppo Bancario Banco di Desio e della Brianza, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari n. 3440/5 [www.bancodesio.it](http://www.bancodesio.it) [areacomunicazione@bancodesio.it](mailto:areacomunicazione@bancodesio.it) N. iscrizione RUI D000190058 - intermediario soggetto a vigilanza IVASS [www.ivass.it](http://www.ivass.it) - tel. 0362/6131 fax 0362/488212

#### **CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE**

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso 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.

##### **Mutuo fondiario**

Si caratterizza per:

- un tasso di interesse definito all'erogazione del mutuo in misura fissa che regola sia il periodo di preammortamento tecnico sia quello successivo di ammortamento.
- un periodo di preammortamento tecnico, durante il quale il cliente paga le rate mensili composte da soli interessi; in questo periodo il cliente non rimborsa il capitale che rimane quindi invariato rispetto all'erogazione iniziale.
- un periodo di ammortamento, successivo al termine del preammortamento tecnico, a partire dal

quale il cliente comincia a rimborsare il capitale e paga quindi le rate, composte da quota capitale e quota interessi.

- alla fine del periodo di preammortamento tecnico la rata aumenta poichè il cliente comincia a rimborsare anche la quota capitale; l'importo dell'aumento dipende dalla durata complessiva del mutuo. Più il periodo di ammortamento è breve, maggiore è l'incidenza dell'aumento della rata.
- il mutuo, con preammortamento tecnico, può essere concesso per le seguenti finalità: acquisto, costruzione, ristrutturazione immobile residenziale.

Questa tipologia di finanziamento non è attivabile per le operazioni in surroga e di tipo ipotecario, ma esclusivamente fondiario.

## **RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO**

### **Finanziamento a tasso fisso**

Tra i principali rischi vanno tenuti presenti:

- l'impossibilità di beneficiare di altre eventuali fluttuazioni dei tassi a ribasso in quanto il mutuo è a tasso fisso.

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.bancodesio.it](http://www.bancodesio.it).

Coloro che sottoscrivono il MUTUO FONDIARIO PROTETTO, possono richiedere l'accesso al "Fondo di Garanzia per i mutui per la prima casa".

### **Requisiti Fondo di Garanzia per i mutui prima casa**

I richiedenti, interessati ad accedere alla garanzia del Fondo, all'atto della presentazione della domanda, non devono risultare proprietari di altri immobili ad uso abitativo, ad eccezione di quelli acquisiti per successione a causa morte, anche in comunione con altro successore e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

Le caratteristiche principali dell'immobile per il quale si chiede il finanziamento con il Fondo di Garanzia sulla prima casa sono:

- essere adibito ad abitazione principale;
- non deve rientrare nelle caratteristiche catastali A1 (abitazioni signorili). A8 (ville) e A9 (palazzi, castelli).

L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a 250.000,00 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;
- ai nuclei monogenitoriali con figli minori;
- ai conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari;
- ai giovani che non hanno compiuto 36 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, equivalente non superiore a 45.000,00 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 50.000,00 euro annui.

Con l'introduzione delle "Disposizioni in materia di priorità delle famiglie cui appartengono i

soggetti con disabilità grave nell'accesso alle prestazioni del Fondo di Garanzia per la prima casa", il beneficio si estende anche alle persone con disabilità permanente grave ed ai nuclei familiari con un familiare convivente, affetto da disabilità grave.

E' inoltre prevista 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 31.12.2027 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 predetta legge n.207 del 30.12.2024 ha inoltre previsto che per le domande presentate fino al 31.12.2027, la garanzia elevata può essere riconosciuta, ricorrendone le condizioni, anche nei casi in cui il TEG sia superiore al tasso TEGM, nella misura massima 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 nel trimestre sulla 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 e darne comunicazione.

Per consultare la relativa documentazione di riferimento, per conoscere i requisiti d'accesso e per ogni ulteriore approfondimento, consultare il sito internet del Dipartimento del Tesoro [www.dt.tesoro.it](http://www.dt.tesoro.it), il sito internet di Consap [www.consap.it](http://www.consap.it) e quello dell'ABI [www.abi.it](http://www.abi.it).

## CARATTERISTICHE DEL MUTUO FONDIARIO CONSUMATORE PROTETTO

Il mutuo Protetto è un mutuo destinato ai consumatori per l'acquisto di un immobile residenziale.

Il cliente può ottenere il finanziamento a un tasso di interesse agevolato, aderendo a una polizza assicurativa di protezione del mutuo (Polizza Assicurativa PPI), stipulata con la compagnia assicurativa convenzionata con il Banco oppure con altra compagnia di propria scelta.

La sottoscrizione di una polizza assicurativa PPI è condizione necessaria per ottenere il mutuo al tasso agevolato.

In merito a quanto sopra, il cliente dovrà confermare l'adesione a proprie esclusive spese, ad una polizza assicurativa PPI che garantisca la copertura degli impegni economici al verificarsi dei seguenti eventi negativi:

- decesso;
- invalidità totale permanente da infortunio o malattia di grado pari o superiore al 60%.

Al fine di ottenere il mutuo al tasso agevolato è, altresì, necessario che:

- il capitale assicurato sia pari al 100% dell'importo del mutuo;
- la durata della polizza sia uguale alla durata del mutuo;
- la polizza assicurativa sia a premio unico;
- in caso di cointestazione del mutuo almeno una delle parti finanziate deve essere contraente/aderente della polizza.

Il cliente dovrà fornire prova dell'avvenuto pagamento della polizza contestualmente alla sottoscrizione del contratto e comunque non oltre 5 (cinque) giorni dalla stessa; in mancanza non sarà più applicato il tasso agevolato.

Nel caso in cui il cliente receda dalla polizza entro 60 (sessanta) giorni dalla data di sottoscrizione della medesima e nei successivi 15 (quindici) giorni non presenti al Banco una nuova copertura assicurativa con caratteristiche analoghe a quelle della polizza attivata precedentemente, il tasso agevolato sarà considerato disapplicato.

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo, o in caso di trasferimento presso altra banca/intermediario tramite surroga, il cliente avrà diritto al rimborso del premio della polizza pagato e non goduto rispetto alla durata contrattualmente prevista.

In caso di allungamento o proroga della durata del mutuo, qualora la medesima diventi superiore

alla durata della polizza, il cliente potrà scegliere di adeguare la stessa alla nuova scadenza del mutuo o presentare nei seguenti 15 (quindici) giorni successivi una copertura assicurativa sostitutiva.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### VOCI DI COSTO

| QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | MUTUO A TASSO FISSO - ESEMPIO                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                      |                                      | Importo totale del credito                                                                                                                                                                                                                                          | Euro 100.000,00                       |
|                                      |                                      | Costo totale del credito                                                                                                                                                                                                                                            | Euro 90.494,77                        |
|                                      |                                      | Importo totale dovuto dal cliente                                                                                                                                                                                                                                   | Euro 190.494,77                       |
|                                      |                                      | Tasso annuo effettivo Globale (T.A.E.G.)                                                                                                                                                                                                                            | 8,46 %                                |
|                                      |                                      | Valore dell'immobile oggetto di ipoteca                                                                                                                                                                                                                             | Euro 200.000,00                       |
|                                      |                                      | Importo del mutuo                                                                                                                                                                                                                                                   | Euro 100.000,00                       |
|                                      |                                      | Durata anni                                                                                                                                                                                                                                                         | 20                                    |
|                                      |                                      | Tasso di interesse                                                                                                                                                                                                                                                  | 6,40000 %                             |
|                                      |                                      | Indice di riferimento                                                                                                                                                                                                                                               | IRS LETTERA 20 ANNI                   |
|                                      |                                      | Periodicità rate                                                                                                                                                                                                                                                    | Mensile                               |
|                                      |                                      | Oneri e Spese                                                                                                                                                                                                                                                       | INCASSO RATA - Euro 3,500             |
|                                      |                                      | Oneri e spese                                                                                                                                                                                                                                                       | ISTRUTT 2,00% MIN750 - Euro 2.000,000 |
|                                      |                                      | Oneri e spese                                                                                                                                                                                                                                                       | SPESE PERIZIA - Euro 250,000          |
|                                      |                                      | Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie / stime su immobili oggetto di ipoteca.                                                                                                                                                        |                                       |
|                                      |                                      | Oneri e spese                                                                                                                                                                                                                                                       | ASSIC. OBBLIGATORIA - Euro 1.657,270  |
|                                      |                                      | Polizza incendio, fulmine, esplosione e scoppio, a premio unico anticipato (per la durata in esempio di 20 anni) al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca (in esempio Euro 200 mila) e per l'importo del mutuo (in esempio Euro 100 mila) |                                       |
|                                      |                                      | Produzione comunicazioni ai sensi della normativa sulla trasparenza                                                                                                                                                                                                 | Euro 0,000                            |
|                                      |                                      | Invio comunicazioni ai sensi della normativa sulla trasparenza                                                                                                                                                                                                      | Euro 0,000                            |
|                                      |                                      | Oneri e Spese                                                                                                                                                                                                                                                       | POLIZ.PPI OBBLIG. Euro 6.216,000      |
|                                      |                                      | Imposta sostitutiva                                                                                                                                                                                                                                                 | Euro 2.000,000                        |
|                                      |                                      | Importo Rata                                                                                                                                                                                                                                                        | Euro 743,20                           |

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

### VOCI

### COSTI

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile                                                                                                                                                                         | Euro 399.000,00 e comunque non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato da perizia di stima                                      |
| In tutti i casi in cui viene finanziato un importo superiore al 75% del valore dell'immobile, per acquisto della prima o seconda casa                                                                | Il mutuo deve essere rimborsato attraverso rate mensili composte di capitale ed interessi in base ad un piano di ammortamento alla francese |
| Durata (oltre alla eventuale rata di preammortamento tecnico)                                                                                                                                        | minimo 5 anni, massimo 30 anni                                                                                                              |
| Garanzie accettate (***)                                                                                                                                                                             | garanzie reali e/o personali                                                                                                                |
| (***) Ipoteca su immobile situato in Italia, la cui valutazione sarà eseguita da Società specializzata convenzionata con il Gruppo Banco Desio ("Perizia Tecnica" - v. costi nella sezione "Spese"). |                                                                                                                                             |
| Valute disponibili                                                                                                                                                                                   | Euro                                                                                                                                        |

## VOCI DI COSTO

|                   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| TASSI DISPONIBILI | Finanziamenti a tasso fisso | Tasso di interesse nominale annuo massimo (1) (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6,40000 %                                                                         |
|                   |                             | -Tasso agevolato comprensivo di una riduzione di 0,10 p.p. applicata in caso di sottoscrizione della polizza assicurativa PPI                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                   |
|                   |                             | - Il Tasso agevolato non verrà applicato nei seguenti casi: mancata comunicazione della sottoscrizione della polizza assicurativa PPI; disdetta/recesso senza comunicazione di una polizza assicurativa PPI alternativa; mancato pagamento della polizza assicurativa PPI entro 5 giorni dalla stipula del contratto; accollo senza sottoscrizione di una polizza assicurativa PPI avente le precise caratteristiche definite nel contratto |                                                                                   |
|                   |                             | Indice di riferimento (3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | E' rappresentato dal parametro IRS LETTERA coerente alla durata del finanziamento |
|                   |                             | Spread massimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2,95                                                                              |
|                   |                             | Tasso di interesse per l'eventuale preammortamento tecnico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pari a quello applicato a tutte le rate del mutuo                                 |

(1) Per l'individuazione del tasso e dell'indice di riferimento si veda la voce "Modalità di determinazione del tasso" e "Modalità di determinazione dell'indice di riferimento".

(2) AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Una volta stipulato il mutuo il tasso d'interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

(3) L'amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).

## VOCI DI COSTO

|       |                                    |                 |                                                         |
|-------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria     | 2% dell'importo finanziato con un minimo di Euro 750,00 |
|       |                                    | Perizia tecnica | max. Euro 250,00 per ogni cespite                       |

## VOCI DI COSTO

|       |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
|-------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| SPESE | Spese per la gestione del rapporto | Gestione pratica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Euro 0,00                                                             |
|       |                                    | Incasso rata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                       |
|       |                                    | - con addebito in conto corrente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Euro 3,500                                                            |
|       |                                    | - con addebito per cassa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Euro 4,50                                                             |
|       |                                    | Spese di produzione comunicazioni ai sensi della normativa sulla trasparenza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                       |
|       |                                    | - in forma cartacea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Euro 0,000                                                            |
|       |                                    | - on line                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Euro 0,00                                                             |
|       |                                    | Invio comunicazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                       |
|       |                                    | - in forma cartacea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Euro 0,000                                                            |
|       |                                    | - on line                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Euro 0,00                                                             |
|       |                                    | Compenso estinzione anticipata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | esente                                                                |
|       |                                    | Cancellazione Ipoteca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
|       |                                    | - ai sensi art. 40-bis D.Lgs. n. 385-1993                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Euro 0,00                                                             |
|       |                                    | - tramite atto notarile su richiesta della parte mutuataria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili                       |
|       |                                    | Riduzione - Restrizione ipoteca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili                       |
|       |                                    | Rinnovo ipoteca decorso il ventennio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili                       |
|       |                                    | Frazionamento mutuo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Euro 100,00 per ogni quota (con un minimo complessivo di Euro 300,00) |
|       |                                    | Accollo mutuo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Euro 250,00 oltre a spese e competenze notarili                       |
|       |                                    | Altro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
|       |                                    | Le parti possono optare, all'atto del finanziamento di durata superiore ai 18 mesi, per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art.18 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 e successive modifiche, in luogo dell'applicazione delle imposte ordinarie (imposta di registro, di bollo, delle imposte ipotecarie e catastali e tasse sulla concessione governativa ove previste). Ove sia manifestata l'opzione per la sua applicazione, l'imposta è calcolata in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione, attualmente: 0,250% per mutui destinati all'abitazione principale o per necessità non finalizzate; 2,000% per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali per i quali non ricorrono le condizioni e requisiti dell'abitazione principale. Esente per i mutui con finalità portabilità tramite surroga e in caso di accollo. |                                                                       |

### Tasso Fisso

#### Modalità di determinazione del tasso:

Il tasso fisso finito da applicare al mutuo viene determinato maggiorando di uno spread l'indice di riferimento IRS (Interest Rate Swap) del giorno di negoziazione del tasso dell'operazione. Il tasso applicato al contratto, fermo restando lo spread, potrà essere diverso rispetto a quello indicato in fase di offerta, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimarranno fissi per tutta la durata del contratto. Tale indice è pubblicato da autorevoli fonti di informazione finanziaria.

#### Modalità di determinazione dell'indice di riferimento:

L'indice di riferimento IRS è calcolato giornalmente ed indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano scambi a copertura del rischio di interesse. L'amministratore dell'indice è ICE Benchmark Administrator(ICE). In relazione alla durata del finanziamento viene utilizzato l'indice IRS Lettera di pari periodo rilevato in base alla durata del mutuo (es. mutuo decennale IRS10Y)

## PIANO DI AMMORTAMENTO

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Tipo di ammortamento   | PIANO FRANCESE                   |
| Tipologia di rata      | Costante                         |
| Periodicità delle rate | Mensile, trimestrale, semestrale |

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Divisore fisso per la rata di preammortamento tecnico, in base all'effettivo numero di giorni trascorsi | 36.500 |
| Divisore fisso per le rate successive                                                                   | 36.000 |

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

|                                                            |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| Tasso di interesse applicato                               | 6,40000 %     |
| Durata del finanziamento in anni                           | 10            |
| Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale | Euro 1.133,90 |

|                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| Tasso di interesse applicato %                             | 6,40000 %   |
| Durata del finanziamento in anni                           | 20          |
| Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale | Euro 743,20 |

|                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| Tasso di interesse applicato %                             | 6,40000 %   |
| Durata del finanziamento in anni                           | 30          |
| Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale | Euro 629,01 |

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.bancodesio.it](http://www.bancodesio.it)

## SERVIZI ACCESSORI

Nei contratti di finanziamento assistiti da ipoteca, è obbligo contrattuale per il soggetto finanziato, sottoscrivere una polizza assicurativa sul bene cauzionale.

Tale polizza deve essere stipulata in base al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile cauzionale desunto dalla perizia di stima. Il cliente ha due opzioni per la polizza obbligatoria: può scegliere Italiana Assicurazioni S.p.A. oppure un'altra compagnia che offra le coperture richieste dalla banca.

Se l'importo del mutuo non supera i 750mila euro e l'immobile cauzionale è adibito ad uso residenziale o ad ufficio (categoria catastale A10), può sottoscrivere la polizza Italiana Difesa Incendio, che ha un premio unico e una scadenza pari al piano di ammortamento del mutuo senza vincolo a favore del Banco (soggetto finanziatore e collocatore).

In alternativa, può sottoscrivere analoga polizza assicurativa / ramo danni, collocata da Compagnia di Assicurazioni esterna, ma con vincolo a favore del Banco.

Il Cliente non può recedere dal contratto di polizza, ma può richiedere il rimborso della parte di premio non usufruita, nel caso di estinzione anticipata del finanziamento.

**POLIZZA INCENDIO E SCOPPIO:** Euro 1.657,27 quale premio unico a titolo esemplificativo relativo ad un'ipotesi di finanziamento di Euro 100.000,00 durata 20 anni, al costo di ricostruzione a nuovo di Euro 200.000,00

Coperture acquistate: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, caduta di aeromobili, eventi naturali, eventi sociopolitici e atti vandalici. Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Italiana Difesa Incendio di Italiana Assicurazioni S.p.A. distribuita dalla Banca.

Il set informativo è disponibile presso tutte le filiali.

Al fine di ottenere il Tasso Agevolato, il cliente dovrà inoltre sottoscrivere una Polizza assicurativa

PPI a protezione del mutuo. Tale polizza deve contenere quali requisiti minimi la copertura del decesso e dell'invalidità totale permanente di grado pari o superiore al 60% conseguente a infortunio o malattia. Deve essere sottoscritta unicamente nella formulazione a premio unico, con durata uguale a quella del mutuo abbinato.

Con il Mutuo Protetto il cliente può sottoscrivere la polizza offerta dalla Banca denominata "Protezione PPI Light" di NET Insurance che possiede i requisiti richiesti, dettagliati nella sezione "caratteristiche del mutuo".

La medesima polizza, prevede quali coperture opzionali (non necessarie per ottenere il mutuo a tasso agevolato):

- "Inabilità Temporanea Totale da Infortuni o Malattia", dedicata ai produttori di reddito non dipendenti privati;
- "Perdita d'Impiego", dedicata ai produttori di reddito dipendenti privati;
- "Ricovero Ospedaliero per Grande Intervento Chirurgico", dedicata a tutti i produttori di reddito.

In alternativa, il cliente può sottoscrivere analoga polizza assicurativa collocata da una Compagnia di Assicurazione esterna benevisa, purchè rispetti i requisiti minimi esplicitati.

Il cliente non può richiedere la disdetta della polizza, ma ha diritto al rimborso della parte di premio non usufruita, nel caso di estinzione anticipata del finanziamento.

POLIZZA ASSICURATIVA PPI: Euro 6.216,00 quale premio unico a titolo esemplificativo relativo ad un'ipotesi di finanziamento di Euro 100.000,00 durata 20 anni.

Coperture acquistate: decesso e invalidità totale permanente di grado pari o superiore al 60% conseguente a infortunio o malattia.

Il costo della polizza è stato stimato prendendo a riferimento la polizza "Protezione PPI Light" di NET Insurance.

Il set informativo è disponibile presso tutte le filiali.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

|                            |                                                                |                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Tasso di mora              |                                                                | Tasso contrattuale maggiorato massimo di 2,000 punti |
| Sospensione pagamento rate |                                                                | Non previste                                         |
| Adempimenti notarili       | I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio |                                                      |

|                     |                                           |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Imposta di registro |                                           | Si rinvia alla disciplina fiscale vigente |
| Tasse ipotecarie    | Si rinvia alla disciplina fiscale vigente |                                           |

## TEMPI DI EROGAZIONE

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Durata dell'istruttoria    | Massimo 30 giorni (4)           |
| Disponibilità dell'importo | Alla stipula dell'atto notarile |

(4) in presenza di tutta la documenta richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere ad una integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori adempimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per volontà del cliente.

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

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

- Documenti Anagrafici per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti
- Documenti reddituali per ciascuno dei richiedenti ed eventuali garanti
- Documenti Tecnici sull'immobile finanziato

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo, nonché di eventuali interessi maturati dall'ultima rata pagata.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

Immediatamente, alla disponibilità della somma.

### Reclami

Per eventuali contestazioni il Cliente può rivolgersi all'Ufficio Reclami del Banco, via Rovagnati, 1 20832 Desio (MB), fax. +39.0362.488201, e-mail: [reclami@bancodesio.it](mailto:reclami@bancodesio.it); PEC: [reclami@pec.bancodesio.it](mailto:reclami@pec.bancodesio.it); che provvede ad evadere i reclami per iscritto tempestivamente e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di loro ricezione, ovvero entro 15 (quindici)

giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta del Banco o non ha ricevuto riscontro del Banco nel termine sopra previsto, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) con le modalità indicate nell'apposita guida, che il Banco mette a disposizione della clientela presso le proprie Filiali e sul proprio sito internet. Il Cliente, anche in assenza delle controversie bancarie, finanziarie e societarie (ADR) con le modalità stabilite da detto organismo disponibili in Filiale o consultabili sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Il Banco e il Cliente concordano che qualora quest'ultimo intendesse avviare, con riferimento al contratto, una procedura di risoluzione stragiudiziale delle controversie, ogni contestazione dovrà essere sottoposta in via esecutiva al Conciliatore Bancario e Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia). Resta ferma in ogni caso la facoltà per il Cliente - e/o il Garante - di rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) con le modalità sopra descritte.

La Guida Pratica all'ABF e il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet del Banco.

#### 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.

#### LEGENDA DEI PRINCIPALI TERMINI RICORRENTI

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accollo</b>                                   | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca e si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo. |
| <b>Ammortamento</b>                              | E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi.                                                                                            |
| <b>Estinzione anticipata (totale o parziale)</b> | Facoltà connessa alla parte finanziata di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, la somma ricevuta in prestito.                                                                                                                    |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IRS (Interest Rate swap)</b>         | Indice di riferimento calcolato giornalmente. Indica il tasso di interesse medio al quale i principali Istituti di credito europei stipulano scambi a copertura del rischio di interesse. L'amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).                                       |
| <b>Imposta sostitutiva</b>              | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.                                                                                                                                                  |
| <b>Ipoteca</b>                          | 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.                                                                                                                                |
| <b>Istruttoria</b>                      | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Indice di riferimento</b>            | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Perizia</b>                          | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Piano di ammortamento</b>            | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi) calcolato al tasso definito dal contratto.                                                                                                                                  |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b> | 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. |
| <b>Polizza PPI</b>                      | Polizza PPI (Payment Protection Insurance) accessoria necessaria per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.                                                                                                                                                                           |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Preammortamento</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- preammortamento tecnico: è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del periodo di ammortamento o di preammortamento definito contrattualmente.</li> <li>- periodo di preammortamento: è il periodo, la cui durata viene definita contrattualmente, in cui le rate sono composte da soli interessi. In questo periodo non è previsto il rimborso della quota capitale del capitale mutuato.</li> </ul> |
| <b>Quota capitale</b>               | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Quota interessi</b>              | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Rata</b>                         | Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze prestabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla Banca per il mutuo.                                                                                                      |
| <b>Rata costante</b>                | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Spese di frazionamento mutuo</b> | Spese applicate per la suddivisione dell'importo del mutuo in più quote, ognuna relativa a una specifica porzione dell'immobile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Spese perizia</b>                | Spese reclamate dal professionista indicato dalla Banca, per perizie/ stime su immobili oggetto di ipoteca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Spread</b>                       | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tasso Agevolato</b>              | E' il tasso di interesse più favorevole rispetto a quello ordinariamente applicato, riconosciuto al cliente che soddisfa le condizioni previste dalla Banca, sottoscrivendo la Polizza assicurativa PPI.                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                              |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>  |                                                                                             | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse ed 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.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>  |                                                                                             | 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 è 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. |
| <b>Tasso di rapporto</b>                     |                                                                                             | E' il tasso che trova applicazione nella fattispecie in cui il cliente perde il beneficio dell'agevolazione se la polizza non viene stipulata o recede dalla stessa o viene revocata o non accettata dalla Compagnia Assicurativa o se il cliente non consegna la documentazione necessaria nei tempi e perde tutti gli altri requisiti necessari per ottenere l'agevolazione, elencati nella sezione "caratteristiche del mutuo".                                                                                                          |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b> |                                                                                             | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     |                                                                                             | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Tasso di mora</b>                         | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |