Banca del Piemonte

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUI EDILIZI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Finanziatore: **Banca del Piemonte S.p.A. con unico socio**
Sede legale/Sede amministrativa: **Via Cernaia, 7 – 10121 Torino**
Indirizzo telematico: **info@bancadelpiemonte.it / www.bancadelpiemonte.it**
Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia:**03048.6/27170**

Dati di chi entra in contatto con il cliente SOLO in caso di Offerta Fuori Sede:

Nominativo: _____

Indirizzo: _____

Telefono: _____ e-mail: _____

Qualifica: _____

Il presente documento è rivolto ai clienti "Clienti Consumatori" per operazioni di credito garantite da ipoteca su beni immobili residenziali

Per "Consumatore" si intende la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". 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 rilevata 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.

Mutuo Edilizio
Il mutuo edilizio è un finanziamento destinato alla costruzione, ristrutturazione e acquisto con ristrutturazione di immobili ad uso abitativo; è garantito da ipoteca, di norma di primo grado, iscritta per un valore pari al doppio dell'importo erogato.
Il debitore rimborserà il mutuo, secondo quanto previsto in contratto mediante pagamento periodico di rate comprensive di soli interessi per i primi due anni.

Altro

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
Tutti i mutui offerti da Banca del Piemonte che includono l'applicazione anche temporanea di un tasso variabile presentano **un floor (tasso minimo)** che viene applicato nel caso in cui l'oscillazione dell'indice di riferimento sommato allo spread determini un tasso nominale annuo inferiore al floor concordato contrattualmente. In questo caso il cliente non potrà più beneficiare delle eventuali riduzioni di tasso (e quindi di riduzioni della rata dovuta).

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 all'indirizzo www.bancadelpiemonte.it.

Le condizioni economiche di seguito riportate rappresentano le "condizioni massime" applicabili dalla Banca per i singoli prodotti/servizi; eventuali deroghe potranno essere concordate di volta in volta con la Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO - MUTUO EDILIZIO a Tasso variabile –

Esempio rappresentativo:	
Importo totale del credito: € 100.000,00	
Costo totale del credito	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	€ 66.747,46
Importo totale dovuto dal Cliente calcolato su un importo di € 100.000,00	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	€ 166.747,46
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolato su un importo di € 100.000,00	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	7,33%

Gli indicatori sono calcolati su un mutuo di importo di € 100.000,00 ed in base alle durate sopra riportate. Nel conteggio sono stati considerati tutti gli interessi (di ammortamento e di preammortamento) calcolati ai tassi indicati alla Sezione "Tassi Disponibili" e le spese di seguito riportate:

Istruttoria	€ 1.000,00 (1% del mutuo erogato con un min. di € 500,00)
Incasso rata	€ 3,00 per rata mensile
Imposta sostitutiva	€ 250,00 (0,25% del mutuo erogato)

Perizia tecnica	€ 230,50 IVA compresa* *perizia iniziale
Spese invio comunicazioni	€ 1,10 per invio quietanza tramite servizio postale
Tasse ipotecarie	€ 35,00 (per iscrizione ipotecaria)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.
Gli indicatori sopra riportati sono in via meramente esemplificativa, ipotizzando che le spese ed il tasso di interesse rimarranno invariati rispetto al livello iniziale e si applicheranno fino alla scadenza del contratto.

Esempio* rappresentativo di Offerta Fuori Sede tramite società di mediazione:

*L'esempio comprende, una percentuale di mediazione pari all'1,57% (valore medio riferito all'anno 2024 calcolato tenendo conto del rapporto tra commissioni massime incassate sulle operazioni erogate e l'importo erogato) + eventuali spese di Due Diligence massime pari ad € 210,00 eventualmente applicate dal mediatore creditizio.

Importo totale del credito: € 100.000,00

Costo totale del credito

• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	€ 68.528,56

Importo totale dovuto dal Cliente calcolato su un importo di € 100.000,00

• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	€ 168.528,56

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolato su un importo di € 100.000,00

• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	7,62%

Gli indicatori sono calcolati su un mutuo di importo di € 100.000,00 ed in base alle durate sopra riportate. Nel conteggio sono stati considerati tutti gli interessi (di ammortamento e di preammortamento) calcolati ai tassi indicati alla Sezione "Tassi Disponibili" e le spese di seguito riportate:

Istruttoria	€ 1.000,00 (1% del mutuo erogato con un min. di € 500,00)
Incasso rata	€ 3,00 per rata mensile
Imposta sostitutiva	€ 250,00 (0,25% del mutuo erogato)
Perizia tecnica	€ 230,50 IVA inclusa*
Compenso di mediazione creditizia	€ 1.780,00
Spese invio comunicazioni	€ 1,10 per invio quietanza tramite servizio postale
Tasse ipotecarie	€ 35,00 (per iscrizione ipotecaria)

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

Gli indicatori sopra riportati sono in via meramente esemplificativa, ipotizzando un costo di mediazione pari ad € 1.780,00 e che le spese ed il tasso di interesse rimarranno invariati rispetto al livello iniziale e si applicheranno fino alla scadenza del contratto.

Il costo della mediazione che il Cliente corrisponde direttamente alla società di mediazione di € 1.570,00 è pari all' 1,57% dell'importo accordato (percentuale data dal valore medio riferito all'anno 2024 calcolato tenendo conto del rapporto tra commissioni massime incassate sulle operazioni erogate e l'importo erogato) + eventuali spese di Due Diligence massime pari ad € 210,00 eventualmente applicate dal mediatore creditizio.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	• 50% del costo di costruzione (comprensivo del costo dell'area)
	Durata	• Minimo 7 anni (comprensivo di 2 anni max. di preammortamento) • Massimo 30 anni (comprensivo di 2 anni max. di preammortamento, salvo ulteriore ed eccezionale proroga concordata tra le parti ~~per un periodo massimo di 6 mesi~~ fermo restando la durata complessiva del mutuo)
	Garanzie accettate	- Ipoteca sull'immobile, anche se ubicato in un altro stato membro dell'Unione Europea, per il quale è necessario effettuare la valutazione che verrà svolta da un terzo designato dalla Banca ed espressamente incaricato dal Cliente. I costi applicati sono riportati alla voce "Perizia tecnica" sotto riportata. - Eventuale fideiussione, pegno su titoli.
	Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse nominale annuo è composto da: indice di riferimento* (Euribor 1 mese) + spread, fermo restando un tasso minimo pari a 4,40 punti percentuali, indipendentemente dalla variazione in diminuzione dell'indice di riferimento. Il tasso di interesse applicato non potrà quindi mai assumere un valore inferiore al tasso minimo. • Rata mensile: ▫ Durata 15 anni: 6,80% ▫ Durata 30 anni: 6,80% Negli esempi sopra riportati, l'indice di riferimento è rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente il mese solare di aprile ~~aggiornamento del presente documento~~ arrotondato allo 0,10 superiore, aumentato del relativo spread. L'Amministratore dell'indice di riferimento "Euribor" è l'EMMI ("European Money Markets Institute"). Eventuali variazioni dell'indice di riferimento comporteranno una uguale variazione del tasso di interesse applicato al prestito, in aumento o in diminuzione, fermo restando un tasso minimo pari a 4,40 punti percentuali, indipendentemente dalla variazione in diminuzione dell'indice di riferimento. Il tasso di interesse applicato non potrà quindi mai assumere un valore inferiore al tasso minimo. In presenza di variazione dell'indice di riferimento il piano di ammortamento, nelle scadenze e nella quota capitale, rimarrà immutato mentre la quota interessi di competenza di ciascuna rata varierà sulla base dell'andamento dell'indice di riferimento. *qualora l'indice di riferimento applicato dovesse, per qualsiasi motivo sottratto alla volontà della Banca, subire variazioni sostanziali o non essere più fissato/rilevato, il predetto indice sarà sostituito secondo quanto riportato nei piani scritti della Banca pubblicati sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza. Per piani scritti si intendono le azioni e le procedure operative che la Banca metterà in atto nel caso di sostanziali variazioni di un indice di riferimento o qualora lo stesso cessi di essere fornito. Per il valore dell'indice di riferimento si rimanda al documento "Variazioni degli Indici di riferimento" pubblicato sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza. *N.B.: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.*

	Indice di riferimento	Rata mensile: Euribor 1 mese base 365* determinato moltiplicando l'Euribor per il coefficiente 365/360 [(Valore dell'Euribor base 360*365)/360], il tutto arrotondato allo 0,10 superiore. L'indice è rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente l'inizio di ogni mese solare e pubblicato su "IL SOLE 24 ORE" o su altra stampa finanziaria specializzata o dal circuito Reuters/ Bloomberg o sul sito dell'European Money Markets Institute. *qualora l'indice di riferimento applicato dovesse, per qualsiasi motivo sottratto alla volontà della Banca, subire variazioni sostanziali o non essere più fissato/rilevato, il predetto indice sarà sostituito secondo quanto riportato nei piani scritti della Banca pubblicati sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza. Per piani scritti si intendono le azioni e le procedure operative che la Banca metterà in atto nel caso di sostanziali variazioni di un indice di riferimento o qualora lo stesso cessi di essere fornito. Per il valore dell'indice di riferimento si rimanda al documento "Variazioni degli Indici di riferimento" pubblicato sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza.
	Spread	+4,40 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso di interesse di preammortamento è composto da: indice di riferimento* (Euribor 1 mese) + spread, fermo restando un tasso minimo pari a 4,40 punti percentuali, indipendentemente dalla variazione in diminuzione dell'indice di riferimento. Il tasso di interesse applicato non potrà quindi mai assumere un valore inferiore al tasso minimo. • Rata mensile: Euribor 1 mese base 365* determinato moltiplicando l'Euribor per il coefficiente 365/360 [(Valore dell'Euribor base 360*365)/360], il tutto arrotondato allo 0,10 superiore, più uno spread di 4,40 punti percentuali, fermo restando un tasso minimo pari a 4,40 punti percentuali, indipendentemente dalla variazione in diminuzione dell'indice di riferimento. Il tasso di interesse applicato non potrà quindi mai assumere un valore inferiore al tasso minimo. L'indice è rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente l'inizio del mese solare di stipula del contratto e pubblicato su "IL SOLE 24 ORE" o su altra stampa finanziaria specializzata o dal circuito Reuters/ Bloomberg o sul sito dell'European Money Markets Institute. ▫ Durata 15 anni: 6,80% ▫ Durata 30 anni: 6,80% Negli esempi sopra riportati, l'indice di riferimento è rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente il mese solare di ~~i~~ aprile~~aggiornamento del presente documento~~, arrotondato allo 0,10 superiore, aumentato del relativo spread. *qualora l'indice di riferimento applicato dovesse, per qualsiasi motivo sottratto alla volontà della Banca, subire variazioni sostanziali o non essere più fissato/rilevato, il predetto indice sarà sostituito secondo quanto riportato nei piani scritti della Banca pubblicati sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza. Per piani scritti si intendono le azioni e le procedure operative che la Banca metterà in atto nel caso di sostanziali variazioni di un indice di riferimento o qualora lo stesso cessi di essere fornito. Per il valore dell'indice di riferimento si rimanda al documento "Variazioni degli Indici di riferimento" pubblicato sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza.

SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	1,00 % del mutuo erogato con un minimo di € 500,00
		Perizia tecnica	€ 230,50 IVA compresa* *perizia iniziale
		Altro:	
		Assicurazione immobile	Per stipulare il contratto di mutuo, il Cliente è tenuto a sottoscrivere una Polizza CAR (Contractor's All Risks) che copre tutti i rischi del costruttore ovvero tutti i danni materiali e diretti che un'opera civile può subire durante tutta la fase di costruzione. In particolare, la polizza deve contenere tra le coperture i seguenti eventi: - danni causati da errori di progettazione o di calcolo - opere ed impianti preesistenti - costi di demolizione e sgombero - maggiori costo per lavoro straordinario - manutenzione estesa - responsabilità civile incrociata - rimozione, franamento o cedimento lavoro - cavi o condutture sotterranee. Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza presso una qualunque compagnia assicurativa iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS.
		Compenso di mediazione creditizia applicato dalla società di mediazione	1,57% dell'importo accordato + eventuali spese di Due Diligence massime pari ad € 210,00 eventualmente applicate dal mediatore creditizio
		Tasse ipotecarie	Euro 35,00 per iscrizione ipotecaria
		Imposta sostitutiva	0,25% del mutuo erogato se si tratta di prima casa* 2% del mutuo erogato se si tratta di seconda casa* *Ad eccezione degli importi erogati a favore di Enti territoriali
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 0,00
		Incasso rata	Rata mensile: € 3,00

		Invio comunicazioni	Documentazione relativa a singole operazioni (comprese quietanze di pagamento): Spese invio comunicazioni: • comunicazioni previste ai sensi di legge se inviate tramite il servizio telematico (elenco disponibile in glossario alla voce "comunicazioni previste ai sensi di legge"): € 0,00 • certificazione interessi passivi mutui inviata annualmente tramite il servizio telematico: € 0,00 • altre comunicazioni inviate tramite il servizio telematico: € 0,21 per invio con recupero trimestrale • comunicazioni inviate tramite servizio postale: € 1,10 per invio con recupero trimestrale
		Altro:	
		Variazione/ restrizione ipoteca	Euro 100,00
		Accollo mutuo	Euro 100,00* *spese a carico del Cliente accollante
		Sospensione pagamento rate	Euro 0,00
PIANO DI AMMORTAMENTO		Tipo di ammortamento	Frazionato francese
		Tipologia di rata	Crescente o decrescente a seconda della variabilità dell'indice di riferimento.
		Periodicità rate	Mensile

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 con periodicità mensile

Tasso di interesse applicato (*)	**Durata del finanziamento (anni)**	**Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale (***)**	**Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (**)**	**Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (**)**
6,80%	15	€ 970,27	€ 970,52	€ 777,33
6,80%	30	€ 669,49	€ 781,69	€ 527,78

*****Negli esempi sopra riportati, l'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del "Tasso di interesse applicato" è rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente il mese ~~solare di aggiornamento del presente documento~~di aprile, arrotondato allo 0,10 superiore, aumentato del relativo spread.
**Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%). Nel caso in cui il tasso di interesse risultasse inferiore al 4,40% la rata è calcolata tenendo conto del tasso minimo attualmente pari al 4,40%, indipendentemente dalla variazione in diminuzione dell'indice di riferimento.
Il tasso di interesse applicato non potrà quindi mai assumere un valore inferiore al tasso minimo.

Il tasso subisce l'aumento/diminuzione del 2% all'avvio del periodo di ammortamento. Le rate prese in considerazione sono relative al periodo di ammortamento e calcolate sul debito residuo.
***Le rate prese in considerazione sono relative al periodo di ammortamento.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996 e s.m.i.) relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee (contratti di mutuo con garanzia ipotecaria a tasso variabile), può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bancadelpiemonte.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa Obbligatoria	
Assicurazione Car All Risks	Per stipulare il contratto di mutuo, il Cliente è tenuto a sottoscrivere una Polizza CAR (Contractor's All Risks) che copre tutti i rischi del costruttore ovvero tutti i danni materiali e diretti che un'opera civile può subire durante tutta la fase di costruzione. In particolare, la polizza deve contenere tra le coperture i seguenti eventi: - danni causati da errori di progettazione o di calcolo - opere ed impianti preesistenti - costi di demolizione e sgombero - maggiori costo per lavoro straordinario - manutenzione estesa - responsabilità civile incrociata - rimozione, franamento o cedimento lavoro - cavi o condutture sotterranee. Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza presso una qualunque compagnia assicurativa iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Il valore è determinato sulla base del Tasso di interesse nominale annuo, aumentato di 2,00 punti percentuali.
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

• Durata dell'istruttoria	30 giorni di calendario dalla richiesta scritta completa di tutta la documentazione necessaria.
• Disponibilità dell'importo	25 giorni di calendario dalla stipula, salvo diversa pattuizione tra le parti. Nel caso di prefinanziamento mutui, la messa a disposizione dei fondi a favore del cliente coincide con la data di stipula del contratto.

ALTRO

Compenso per l'estinzione anticipata	Nel caso in cui il mutuo sia stipulato (o accollato a seguito di frazionamento) da persona fisica per l'acquisto o ristrutturazione della casa adibita ad abitazione, ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 1°settembre 1993, n. 385 "Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia", di seguito T.U.B la Parte Mutuataria non sarà tenuta a corrispondere alla Banca il compenso per l'estinzione anticipata, nella misura di seguito riportata: • Mutuo Edilizio a tasso variabile 0% del capitale rimborsato anticipatamente solo nel periodo di ammortamento
Per ulteriori informazioni sulle modalità di funzionamento dell'estinzione anticipata è possibile contattare direttamente le nostre filiali. Nel caso di surrogazione, ossia di trasferimento del mutuo da Banca del Piemonte ad altro istituto di credito, ai sensi dell'art. 120 quater del T.U.B. al Cliente non sarà applicato il compenso per l'estinzione anticipata. Per ulteriori informazioni sulle relative modalità di funzionamento è possibile contattare direttamente le nostre filiali.	
Surrogazione	Il trasferimento a Banca del Piemonte di un mutuo ipotecario, preesistente presso altro Istituto di credito, non comporta l'applicazione di penali od oneri di qualsiasi natura (spese istruttoria, imposta sostitutiva), ex art. 120 quater del T.U.B.. Per ulteriori informazioni sulle relative modalità di funzionamento è possibile contattare direttamente le nostre filiali.
Eventuali spese per rinnovazione ipoteca	Qualora si rendesse necessaria la rinnovazione dell'ipoteca alla scadenza della stessa (ad oggi durata ventennale), la Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza della stessa al costo di € 150,00, oltre ad ulteriori oneri che si rendessero necessari per il rinnovo (es. spese notarili, visure, bolli, etc.) che rimarranno a carico della Parte Mutuataria.
Certificazione di passività bancarie ante 2021 su richiesta del cliente	€ 6,20
Produzione certificazione interessi passivi su mutui edilizi a privati (inviata annualmente)	€ 0,00
Spese per ricerche: • spese rilascio fotocopia documentazione estratta tramite ricerca elettronica • spese rilascio fotocopia documentazione estratta tramite ricerca cartacea • spese reclamate da terzi (ad es. poste italiane)	 € 5,00 per documento € 18,00 per documento Recuperate così come sostenute dalla Banca

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO
- Mutuo Edilizio a Tasso fisso –

Esempio rappresentativo:	
Importo totale del credito: € 100.000,00	
Costo totale del credito	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	€ 61.580,40
Importo totale dovuto dal Cliente calcolato su un importo di € 100.000,00	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	€ 161.580,40
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolato su un importo di € 100.000,00	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	6,79 %

Gli indicatori sono calcolati su un mutuo di importo di € 100.000,00 ed in base alle durate sopra riportate. Nel conteggio sono stati considerati tutti gli interessi (di ammortamento e di preammortamento) calcolati ai tassi indicati alla Sezione "Tassi Disponibili" e le spese di seguito riportate:

Istruttoria	€ 1.000,00 (1% del mutuo erogato con un min. di € 500,00)
Incasso rata	€ 3,00 per rata mensile;
Imposta sostitutiva	€ 250,00 (0,25% del mutuo erogato)
Perizia tecnica	€ 230,50 IVA compresa* *perizia iniziale
Spese invio comunicazioni	€ 1,10 per invio quietanza tramite servizio postale
Tasse ipotecarie	€ 35,00 (per iscrizione ipotecaria)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Gli indicatori sopra riportati sono in via meramente esemplificativa, ipotizzando che le spese ed il tasso di interesse rimarranno invariati rispetto al livello iniziale e si applicheranno fino alla scadenza del contratto.

Esempio* rappresentativo di Offerta Fuori Sede tramite società di mediazione:

*L'esempio comprende una percentuale di mediazione pari all'1,57% (valore medio riferito all'anno 2024 calcolato tenendo conto del rapporto tra commissioni massime incassate sulle operazioni erogate e l'importo erogato) + eventuali spese di Due Diligence massime pari ad € 210,00 eventualmente applicate dal mediatore creditizio.

Importo totale del credito: € 100.000,00	
Costo totale del credito	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	€ 63.360,40
Importo totale dovuto dal Cliente calcolato su un importo di € 100.000,00	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	€ 163.360,40
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolato su un importo di € 100.000,00	
• Periodicità rata mensile ▫ Durata 15 anni	7,08 %

Gli indicatori sono calcolati su un mutuo di importo di € 100.000,00 ed in base alle durate sopra riportate. Nel conteggio sono stati considerati tutti gli interessi (di ammortamento e di preammortamento) calcolati ai

tassi indicati alla Sezione “Tassi Disponibili” e le spese di seguito riportate:

Istruttoria	€ 1.000,00 (1% del mutuo erogato con un min. di € 500,00)
Incasso rata	€ 3,00 per rata mensile;
Imposta sostitutiva	€ 250,00 (0,25% del mutuo erogato)
Perizia tecnica	€ 230,50 IVA compresa* *perizia iniziale
Compenso di mediazione creditizia	€ 1.780,00
Spese invio comunicazioni	€ 1,10 per invio quietanza tramite servizio postale
Tasse ipotecarie	€ 35,00 (per iscrizione ipotecaria)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l’iscrizione dell’ipoteca ed eventuali penali.
Gli indicatori sopra riportati sono in via meramente esemplificativa, ipotizzando un costo di mediazione pari ad € 1.780,00 e che le spese ed il tasso di interesse rimarranno invariati rispetto al livello iniziale e si applicheranno fino alla scadenza del contratto.
Il costo della mediazione che il Cliente corrisponde direttamente alla società di mediazione di € 1.570,00 è pari all’ 1,57% dell’importo accordato (percentuale data dal valore medio riferito all’anno 2024 calcolato tenendo conto del rapporto tra commissioni massime incassate sulle operazioni erogate e l’importo erogato) + eventuali spese di Due Diligence massime pari ad € 210,00 eventualmente applicate dal mediatore creditizio.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	• 50% del costo di costruzione (comprensivo del costo dell’area)
	Durata	• Minimo 7 anni (comprensivo di 2 anni max. di preammortamento) • Massimo ~~25~~ 30 anni (comprensivo di 2 anni max. di preammortamento, salvo ulteriore ed eccezionale proroga concordata tra le parti ~~per un periodo massimo di 6 mesi~~ fermo restando la durata complessiva del mutuo)
	Garanzie accettate	- Ipoteca sull’immobile, anche ubicato in un altro stato membro dell’Unione Europea, per il quale è necessario effettuare la valutazione che verrà svolta da un terzo designato dalla Banca ed espressamente incaricato dal Cliente. I costi applicati sono riportati alla voce “Perizia tecnica” sotto riportata. - Eventuale fideiussione, pegno su titoli.
	Valute disponibili	euro

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse nominale annuo è composto dall'indice di riferimento* (IRS) + spread. • Rata mensile: ▫ Durata 10 anni: 6,20% ▫ Durata 15 anni: 6,30% Negli esempi sopra evidenziati è riportato il tasso IRS a 5/7anni, rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente l'inizio del mese solare di ~~aggiornamento del presente documento~~aprile, arrotondato allo 0,10 superiore, aumentato del relativo spread. L'IRS "Interest Rate Swap" è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari alla media ponderata delle quotazioni delle banche operanti nell'Unione Europea. Nel periodo intercorrente tra la presente informativa precontrattuale e la stipula del mutuo le eventuali variazioni dell'indice di riferimento possono comportare una variazione del tasso di interesse applicato al prestito, in aumento o in diminuzione. Una volta stipulato il mutuo il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. *qualora l'indice di riferimento applicato dovesse, per qualsiasi motivo sottratto alla volontà della Banca, subire variazioni sostanziali o non essere più fissato/rilevato, il predetto indice sarà sostituito secondo quanto riportato nei piani scritti della Banca pubblicati sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza. Per piani scritti si intendono le azioni e le procedure operative che la Banca metterà in atto nel caso di sostanziali variazioni di un indice di riferimento o qualora lo stesso cessi di essere fornito. Per il valore dell'indice di riferimento si rimanda al documento "Variazioni degli Indici di riferimento" pubblicato sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza. *N.B.: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.*

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Indice di riferimento</td><td>IRS* di riferimento in base alla durata del mutuo, rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente l'inizio del mese solare di stipula del contratto, arrotondato allo 0,10 superiore.

*qualora l'indice di riferimento applicato dovesse, per qualsiasi motivo sottratto alla volontà della Banca, subire variazioni sostanziali o non essere più fissato/rilevato, il predetto indice sarà sostituito secondo quanto riportato nei piani scritti della Banca pubblicati sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza.
Per piani scritti si intendono le azioni e le procedure operative che la Banca metterà in atto nel caso di sostanziali variazioni di un indice di riferimento o qualora lo stesso cessi di essere fornito.
Per il valore dell'indice di riferimento si rimanda al documento "Variazioni degli Indici di riferimento" pubblicato sul sito internet della Banca stessa, alla Sezione Trasparenza.

Per individuare esattamente l'indice di riferimento, utilizzato dalla Banca per la determinazione del tasso nominale annuo, in base alla durata del mutuo, di seguito riportiamo la seguente tabella:
<table>
<tr><th>Per durata mutuo in anni</th><th>IRS di riferimento</th></tr>
<tr><td>7 anni</td><td>3 anni</td></tr>
<tr><td>10 anni</td><td>5 anni</td></tr>
<tr><td>15 anni</td><td>7 anni</td></tr>
<tr><td>20 anni</td><td>10 anni</td></tr>
<tr><td>25 anni</td><td>15 anni</td></tr>
<tr><td>30 anni</td><td>20 anni</td></tr>
</table>
Per le durate intermedie concordate con il Cliente dovrà essere preso in considerazione l'IRS di riferimento della tabella sopra indicata corrispondente alla durata in anni del periodo superiore (Es. durata del mutuo concordata con il Cliente: 8 anni; viene preso in considerazione il valore dell'IRS a 5 anni corrispondente al periodo superiore ai 8 anni, ovvero 10 anni.)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Spread</td><td>3,70 punti percentuali.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Uguale al tasso di interesse nominale annuo</td></tr>
<tr><td>SPESE</td><td>Spese per la stipula del</td><td>Istruttoria</td><td>1,00% del mutuo erogato con un minimo di € 500,00.</td></tr>
</table>

		Perizia tecnica	€ 230,50 IVA compresa**perizia iniziale
		Altro:	
		Assicurazione Car All Risks	Per stipulare il contratto di mutuo, il Cliente è tenuto a sottoscrivere una Polizza CAR (Contractor's All Risks) che copre tutti i rischi del costruttore ovvero tutti i danni materiali e diretti che un'opera civile può subire durante tutta la fase di costruzione. In particolare, la polizza deve contenere tra le coperture i seguenti eventi: - Danni causati da errori di progettazione o di calcolo - Opere ed impianti preesistenti - Costi di demolizione e sgombero - maggiori costo per lavoro straordinario - manutenzione estesa - responsabilità civile incrociata - rimozione, franamento o cedimento lavoro - cavi o condutture sotterranee. Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza presso una qualunque compagnia assicurativa iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS
		Compenso di mediazione creditizia applicato dalla società di mediazione	1,57% dell'importo accordato + eventuali spese di Due Diligence massime pari di € 210,00 eventualmente applicate dal mediatore creditizio.
		Tasse ipotecarie	Euro 35,00 per iscrizione ipotecaria
		Imposta sostitutiva	0,25% del mutuo erogato se si tratta di prima casa* 2% del mutuo erogato se si tratta di seconda casa* *Ad eccezione degli importi erogati a favore di Enti territoriali.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 0,00
		Incasso rata	Rata mensile: € 3,00
		Invio comunicazioni	Documentazione relativa a singole operazioni (comprese quietanze di pagamento): Spese invio comunicazioni: • comunicazioni previste ai sensi di legge se inviate tramite il servizio telematico (elenco disponibile in glossario alla voce "comunicazioni previste ai sensi di legge"): € 0,00 • certificazione interessi passivi mutui inviata annualmente tramite il servizio telematico: € 0,00 • altre comunicazioni inviate tramite il servizio telematico: € 0,21 per invio con recupero trimestrale • comunicazioni inviate tramite servizio postale: € 1,10 per invio con recupero trimestrale •
		Altro:	

	Variazione/ restrizione ipoteca	Euro 100,00
	Accollo mutuo	Euro 100,00* *spese a carico del Cliente accollante
	Sospensione pagamento rate	Euro 0,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Frazionato francese
	Tipologia di rata	Fissa per tutta la durata
	Periodicità rate	Mensile

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 con periodicità mensile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale*
6,20%	10	€ 1.326,90
6,30%	15	€ 943,55

*Le rate prese in considerazione sono relative al periodo di ammortamento.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996 e s.m.i.), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee (contratti di mutuo con garanzia ipotecaria a tasso fisso), può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bancadelpiemonte.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa Obbligatoria	
Assicurazione Car All Risks	Per stipulare il contratto di mutuo, il Cliente è tenuto a sottoscrivere una Polizza CAR (Contractor's All Risks) che copre tutti i rischi del costruttore ovvero tutti i danni materiali e diretti che un'opera civile può subire durante tutta la fase di costruzione. In particolare, la polizza deve contenere tra le coperture i seguenti eventi: - Danni causati da errori di progettazione o di calcolo - opere ed impianti preesistenti - costi di demolizione e sgombero - maggiori costo per lavoro straordinario - manutenzione estesa - responsabilità civile incrociata - rimozione, franamento o cedimento lavoro - cavi o condutture sotterranee.

	Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza presso una qualunque compagnia assicurativa iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Il valore è determinato sulla base del Tasso di interesse nominale annuo, aumentato di 2,00 punti percentuali.
Adempimenti notarili	da pagare direttamente al Notaio scelto da parte del Cliente
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

• Durata dell'istruttoria • Disponibilità dell'importo	30 giorni di calendario dalla richiesta scritta completa di tutta la documentazione necessaria. 25 giorni di calendario dalla stipula, salvo diversa pattuizione tra le parti. Nel caso di prefinanziamento mutui, la messa a disposizione dei fondi a favore del cliente coincide con la data di stipula del contratto.

ALTRO

Compenso per l'estinzione anticipata	Nel caso in cui il mutuo sia stipulato (o accollato a seguito di frazionamento) da persona fisica per l'acquisto o ristrutturazione della casa adibita ad abitazione, ai sensi dell'art. 120 ter del T.U.B., la Parte Mutuataria non sarà tenuta a corrispondere alla Banca il compenso per l'estinzione anticipata, nella misura di seguito riportata: • Mutui Edilizi tasso fisso 0% del capitale rimborsato anticipatamente, solo nel periodo di ammortamento
Per ulteriori informazioni sulle modalità di funzionamento dell'estinzione anticipata è possibile contattare direttamente le nostre filiali. Nel caso di surrogazione, ossia di trasferimento del mutuo da Banca del Piemonte ad altro istituto di credito, ai sensi dell'art. 120 quater del T.U.B., al Cliente non sarà applicato il compenso per l'estinzione anticipata. Per ulteriori informazioni sulle relative modalità di funzionamento è possibile contattare direttamente le nostre filiali.	
Surrogazione	Il trasferimento a Banca del Piemonte di un mutuo ipotecario, preesistente presso altro Istituto di credito, non comporta l'applicazione di penali od oneri di qualsiasi natura (spese istruttoria, imposta sostitutiva), ex art. 120 quater del T.U.B. Per ulteriori informazioni sulle relative modalità di funzionamento è possibile contattare direttamente le nostre filiali.

Eventuali spese per rinnovazione ipoteca	Qualora si rendesse necessaria la rinnovazione dell'ipoteca alla scadenza della stessa (ad oggi durata ventennale), la Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza della stessa al costo di € 150,00, oltre ad ulteriori oneri che si rendessero necessari per il rinnovo (es. spese notarili, visure, bolli, etc.) che rimarranno a carico della Parte Mutuataria.
Certificazione di passività bancarie ante 2021 su richiesta del cliente	€ 6,20
Produzione certificazione interessi passivi su mutui edilizi a privati (inviata annualmente)	€ 0,00
Spese per ricerche: • Spese rilascio fotocopia documentazione estratta tramite ricerca elettronica • Spese rilascio fotocopia documentazione estratta tramite ricerca cartacea • Spese reclamate da terzi (ad es. poste italiane)	 € 5,00 per documento € 18,00 per documento Recuperate così come sostenute dalla Banca

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 contestualmente alla richiesta. Solo al ricevimento di tutta la documentazione/informazioni la Banca darà corso all'istruttoria.

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

DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

DOCUMENTI PERSONALI

Documento di identità in corso di validità;
Codice Fiscale;
Certificato di residenza;
Stato di famiglia (datato non oltre i 30 giorni);
Estratto dell'atto di matrimonio con regime patrimoniale (in caso di separazione/divorzio anche sentenza/omologa dell'atto);
Se di cittadinanza non italiana: permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

DOCUMENTI ATTESTANTI IL REDDITO

Per lavoratori dipendenti
Dichiarazione dei redditi;
Ultime due buste paga (di tutti i richiedenti);
Dichiarazione immobili di proprietà (di tutti i richiedenti);
Elenco affidamenti bancari (di tutti i richiedenti);
Per non clienti: estratto conto corrente ultimo trimestre.

Per lavoratori autonomi/liberi professionisti
Dichiarazione dei redditi;
Visura camerale per lavoratori autonomi e liberi professionisti;
Dichiarazione immobili di proprietà (di tutti i richiedenti);
Elenco affidamenti bancari (di tutti i richiedenti);
Bilanci delle società del gruppo economico/giuridico di appartenenza (in caso il richiedente sia un imprenditore riconducibile ad un gruppo);

Per non clienti: estratto conto corrente ultimo trimestre.
Se presenti garanti, occorre presentare anche:
Dichiarazione dei redditi e, se il richiedente è un dipendente, anche le ultime due buste paga (di tutti i garanti);
Dichiarazioni immobili di proprietà (di tutti i garanti);
Bilanci delle società del gruppo economico/giuridico di appartenenza (in caso il garante sia un imprenditore riconducibile ad un gruppo);
Per non clienti: estratto conto corrente ultimo trimestre.

DOCUMENTI TECNICI

Acquisto immobile
Contratto preliminare/proposta di acquisto;
Atto di provenienza dell'immobile su cui verrà iscritta l'ipoteca;
Planimetria - scheda catastale NCEU con pertinenze (box / cantine);
Domanda di condono edilizio con ricevuta di oblazione (se presente);
Convenzione sottostante immobile soggetto a edilizia convenzionata o zona PEEP (se presente);
Certificazione energetica APE.

Costruzione immobile
Atto di acquisto del terreno (rogito);
Concessione edilizia nuova costruzione e/o dichiarazione inizio attività (DIA);
Progetto costruzione approvato da Comune;
Preventivo costi di costruzione (computo metrico);
Convenzione sottostante immobile soggetto a edilizia convenzionata o zona PEEP (se presente).

Ristrutturazione immobile
Atto di provenienza (precedente atto di compravendita dell'immobile portato a garanzia);
Planimetria – scheda catastale NCEU con pertinenze (box / cantine);
Domanda di condono edilizio con ricevuta di oblazione (se presente);
Concessione edilizia di ristrutturazione e/o dichiarazione inizio attività (DIA);
Progetto costruzione approvato da Comune;
Preventivo costi di ristrutturazione (computo metrico);
Convenzione sottostante immobile soggetto a edilizia convenzionata o zona PEEP (se presente);
Certificazione energetica APE.

Surroga/Rinegoziazione
Atto di provenienza (precedente atto di compravendita dell'immobile portato a garanzia);
Planimetria – scheda catastale NCEU con pertinenze (box / cantine);
Domanda di condono edilizio con ricevuta di oblazione (se presente);
Certificazione energetica APE.

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 scritto di almeno 5 giorni lavorativi salvo diversa pattuizione tra le parti, senza 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.
Nel caso di surrogazione, ex art. 120 quater del T.U.B, alla Parte Mutuataria non sarà applicato il compenso per l'estinzione anticipata.

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

I tempi massimi di chiusura del rapporto sono pari a 5 giorni lavorativi successivi al pagamento di tutto quanto dovuto per l'estinzione del debito residuo, degli interessi e degli oneri, salvo diversa pattuizione fra le parti.

Procedure di conciliazione per la risoluzione stragiudiziale delle controversie. Clausola di mediazione.

Ai fini della risoluzione stragiudiziale delle controversie che possano sorgere in relazione al presente prodotto e con riferimento all'obbligo di cui al decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 e s.m.i. di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Banca possono ricorrere al Conciliatore BancarioFinanziario- Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie (ADR), o previo accordo, ad un altro organismo iscritto nel registro tenuta dal Ministero della Giustizia, ferma restando la possibilità per il cliente di rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario.

Reclami

I reclami vanno inviati all'ufficio Reclami della Banca, che risponde:

- per i servizi di pagamento, entro 15 giorni lavorativi (eccetto casi eccezionali)*;
- per i servizi bancari (tranne i servizi di pagamento), entro 60 giorni di calendario;
- per prodotti assicurativi/previdenza complementare, entro 45 giorni di calendario.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta nei termini sopra previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all' Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca del Piemonte.

Il Cliente, anche in assenza di preventivo reclamo potrà rivolgersi all'organismo di conciliazione bancaria Conciliatore BancarioFinanziario a cui la Banca ha aderito. Per sapere come rivolgersi chiedere presso le Filiali della Banca oppure consultare il sito www.conciliatorebancario.it.

Gli indirizzi delle segreterie tecniche dell'Arbitro Bancario Finanziario sono i seguenti: Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio n. 5, 20123 Milano, competente per i ricorsi presentati da Clienti aventi il loro domicilio nelle regioni Lombardia, Veneto, Friuli-Venezia Giulia e Trentino Alto Adige; Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale n. 8, 10121 Torino, competente per i ricorsi presentati da Clienti aventi il loro domicilio nelle regioni Piemonte, Liguria, Valle d'Aosta; Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour n. 6, 40124 Bologna, competente per i ricorsi presentati da Clienti aventi il loro domicilio nelle regioni Emilia Romagna e Toscana; Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre n. 97/e, 00187 Roma, competente per i ricorsi presentati da Clienti aventi il loro domicilio nelle regioni Lazio, Umbria, Marche, Abruzzo e per quelli aventi domicilio in uno Stato estero; Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes n. 71, 80133 Napoli competente per i ricorsi presentati da Clienti aventi il loro domicilio nelle regioni Campania e Molise; Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour n. 4, 70121 Bari, competente per i ricorsi presentati da Clienti aventi il loro domicilio nelle regioni Puglia, Basilicata e Calabria; Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour n. 131/a, 90133 Palermo, competente per i ricorsi presentati da Clienti aventi il loro domicilio nelle regioni Sicilia e Sardegna.

Il Cliente può altresì presentare un esposto alla Banca d'Italia secondo le modalità indicate sul sito www.bancaditalia.it.

*Se, in situazioni eccezionali (cause forza maggiore o comunque fuori dal controllo della Banca, compresi gli scioperi, malfunzionamenti del sistema informatico ecc… o casi di particolare complessità che implichino la necessità di approfondimenti tecnici o che coinvolgano terzi fornitori o altri prestatori di servizi di pagamento ecc.), la Banca non può rispondere entro 15 giornate lavorative, invia al Cliente una risposta interlocutoria, in cui indica in modo chiaro le ragioni del ritardo e specifica il termine entro il quale il cliente riceverà la risposta definitiva, comunque non superiore a 35 giornate lavorative.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Comunicazioni previste ai sensi di legge	Comunicazioni previste ai sensi di legge: estratto conto capitale/scalare con periodicità diversa da giornaliero; documenti di sintesi; estratti conto estero; comunicazione annuale sui depositi a risparmio e sui mutui; lettere di quietanza dei mutui; riepilogo annuale delle spese; fissati bollati e note informative accorpate; estratto conto titoli; estratto conto titoli fiscale; lettera aumento di capitale; rendiconto commissione di istruttoria veloce; rendiconto disponibilità immediata fondi; comunicazione sconfinamento persistente; tabella di ammortamento mutui qualora previsto dalla norma.
Comunicazioni inviabili attraverso il servizio telematico	Comunicazioni inviabili attraverso il servizio telematico: estratto conto capitale giornaliero/mensile; estratto conto corrente trimestrale; estratto conto titoli; contabili estero; estratto conto estero; contabile riepilogativa; mutui: quietanza di estinzione obbligazioni, lettere preavviso rimborso, lettere certificazioni annuali, lettere trasparenza annuali, lettere di quietanza, lettere di sollecito, avvisi di scadenza rata, lettere con opzione in scadenza; pacchetto cliente; contabile riepilogativa Ri.Ba; certificazione dividendi; fissati bollati accorpati; note informative accorpate; titoli: lettere preavviso rimborso, lettere perdite rilevanti, lettere aumento capitale, rendiconto gestioni patrimoniali; documenti di sintesi.
Documentazione relativa a singole operazioni	Consegna di documenti relativi a singole operazioni poste in essere dal cliente.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa o liquidità) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Mediatore Creditizio	Il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari previsti dal Titolo V del TUB con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma (cfr. art. 128-sexies, comma 1, del TUB). Gli stessi possono svolgere esclusivamente l'attività appena indicata, nonché attività connesse o strumentali alla stessa e quelle definite compatibili dalla normativa (cfr. artt. 128-sexies, comma 3, del TUB e 17, comma 4-quater, del D.Lgs. n. 141/2010). I Mediatori creditizi svolgono la propria attività senza essere legati ad alcuna delle parti da rapporti che ne possano compromettere l'indipendenza (cfr. art. 128-sexies, comma 4, del TUB). Per esercitare nei confronti del pubblico l'attività di Mediazione creditizia è necessario ottenere l'iscrizione in un apposito Elenco tenuto dall'OAM,

	previo possesso dei requisiti previsti dalla legge.
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.
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.
Rata tecnica di Preammortamento	Per rata tecnica di preammortamento si intende quella rata necessaria per ricondurre i pagamenti delle singole rate al 1° giorno di ogni mese, pertanto, l'ammontare degli interessi di preammortamento potrebbe cambiare in funzione della modifica della data di stipula. La ratina tecnica è costituita solo dalla quota interessi e oneri e scade alla fine del mese di stipula dell'atto con data di pagamento il primo giorno del mese successivo alla stipula a cui si aggiunge un periodo di preammortamento massimo di 24 mesi di rate mensili, salvo proroghe; mentre la rata di ammortamento decorre dal mese successivo all'ultima rata di preammortamento. Esempio (data di stipula: 24/8/2022): ratina tecnica di preammortamento (periodo 24/8/2022 – 31/8/2022 con data di pagamento 01/9/2022) + 24 mesi di rate mensili di preammortamento (01/09/2022-31/08/2024) e 1° rata di ammortamento da 01/09/2024 a 30/09/2024 con data di pagamento il 01/10/2024; successivamente il periodo di ammortamento procede fino alla scadenza pattuita per il finanziamento stesso.
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 agli indici di riferimento.
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. Gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni effettivi di calendario (anno civile).
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 di 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 minimo (FLOOR)	Il tasso minimo (Floor) consente alla Banca, in un mutuo a tasso variabile in cui l'ammontare degli interessi varia in base all'andamento dell'indice di riferimento (l'Euribor) legato al costo del denaro, di fissare in anticipo una "soglia minima" (detta Floor) al tasso di interesse per tutelarsi da possibili oscillazioni verso il basso dei tassi di interesse. La peculiarità di questi mutui assistiti dal "Floor" sta nel fatto che il tasso di interesse non potrà mai scendere sotto un certo limite predefinito dal contratto stesso "tasso minimo"; se il tasso d'interesse è superiore al tasso minimo, il calcolo degli interessi sarà conforme al mutuo a tasso variabile; se il tasso dovesse diminuire, e scendere sotto la soglia "floor", si pagherà sempre il tasso minimo "Floor" stabilito contrattualmente, indipendentemente dalla variazione dell'indice di riferimento.

Banca del Piemonte

ALLEGATO 1

Quanto può costare il Finanziamento nel caso di sottoscrizione di una polizza assicurativa facoltativa

La polizza facoltativa (ad. es polizze vita, perdita del lavoro) non è indispensabile per ottenere il mutuo alle condizioni proposte, pertanto, il cliente può scegliere se non sottoscrivere la polizza o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Gli esempi sotto riportati rappresentano un raffronto tra gli indicatori calcolati senza e con le polizze facoltative "Smeraldo" e "Domino Free" (prodotti di Italiana Assicurazioni, collocate da Banca del Piemonte).

La polizza "Smeraldo" contiene garanzie assicurative per far fronte agli eventi che possono compromettere la capacità del Cliente di generare reddito.
"Domino Free" è una polizza temporanea per il caso di morte dedicata a chi ha un mutuo o un prestito ed intende garantire ai beneficiari un capitale in caso di decesso.

Per informazioni di dettaglio sulle Polizze assicurative "Rubino", "Smeraldo" e "Domino Free" emesse da Italiana Assicurazioni e collocate da Banca del Piemonte consultare il sito di Banca del Piemonte all'indirizzo www.bancadelpiemonte.it - Sezione Assicurazione e previdenza – Protezione o rivolgersi alle Filiali della Banca.

Gli indicatori sotto riportati hanno un valore meramente indicativo, in quanto possono subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento, dal valore del premio della polizza facoltativa legata al massimale, alla tipologia di cliente e all'indennizzo richiesto dal cliente stesso per il verificarsi del sinistro. Gli indicatori comprensivi delle polizze sono calcolati con gli stessi criteri adottati nel documento "Informazioni Generali sul Credito Immobiliare offerto ai consumatori".

Tipologia esempio	**Indicatori del costo del credito senza polizza facoltativa**	**Indicatori del costo del credito con polizza facoltativa**
- Mutuo Edilizio a Tasso variabile – durata 15 anni –		
Mutuo Edilizio tasso variabile di € 100.000,00, durata 15 anni - Periodicità rata mensile:	TAEG: 7,33% Costo del credito: € 66.748,56	Costo complessivo del credito calcolato con la formula del TAEG con Polizza Smeraldo (polizza facoltativa): 7,72% Costo complessivo del credito calcolato con la formula del TAEG con Polizza Domino Free (polizza facoltativa): 7,48% Costo del credito con Polizza Smeraldo: € 70.528,56 Costo del credito con Polizza Domino Free: € 67.981,56

	Importo totale dovuto dal consumatore: € 166.748,56	Importo totale dovuto dal consumatore con Polizza Smeraldo: € 170.528,56 Importo totale dovuto dal consumatore con Polizza Domino Free: € 167.981,56
Offerta fuori sede tramite società di mediazione*		
Mutuo Edilizio tasso variabile di € 100.000,00, durata 15 anni, - Periodicità rata mensile:	TAEG: 7,62% Costo del credito: € 68.528,56 Importo totale dovuto dal consumatore: € 168.528,56	Costo complessivo del credito calcolato con la formula del TAEG con Polizza Smeraldo (polizza facoltativa): 8,01% Costo complessivo del credito calcolato con la formula del TAEG con Polizza Domino Free (polizza facoltativa): 7,77% Costo del credito con Polizza Smeraldo: € 72.308,56 Costo del credito con Polizza Domino Free: € 76.285,74 Importo totale dovuto dal consumatore con Polizza Smeraldo: € 172.308,56 Importo totale dovuto dal consumatore con Polizza Domino Free: € 176.285,74

Polizze assicurative:

✓Polizza Smeraldo (polizza facoltativa), con premio annuale pari ad € 252,00 o premio mensile pari ad € 21,00 (calcolato, a titolo di esempio, in capo ad un soggetto lavoratore dipendente a tempo indeterminato con:
- premio annuale,
- massimale liquidato per morte o invalidità permanente dovute a infortunio pari ad € 75.000,00 e
- indennizzo mensile, fino ad un massimo di 10 mesi, per perdita di posto di lavoro pari ad € 250,00).

✓Polizza "Domino Free" (polizza facoltativa) con premi annuali o mensili o trimestrali o semestrali.
L'esempio del calcolo del costo complessivo del finanziamento sopra riportato è calcolato tenendo conto di un premio annuo (pari a: primo premio annuale pari ad € 135,00 e premi annuali dal 2° anno fino al 10° compreso pari ad € 122,00) riferito ad una polizza stipulata con un soggetto donna di 40 anni non fumatrice.

La durata della polizza, in tutti i casi, è di 15 anni, ovvero pari alla durata del mutuo oggetto di esempio.
L'indice di riferimento è rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente l'inizio del mese di aprile.

*Il costo della mediazione che il Cliente corrisponde direttamente alla società di mediazione di € 1.570,00 è pari all'1,57% dell'importo accordato (percentuale data dal valore medio riferito all'anno 2024 calcolato tenendo conto del rapporto tra commissioni massime incassate sulle operazioni erogate e l'importo erogato) + eventuali spese di Due Diligence massime pari ad € 210,00 eventualmente applicate dal mediatore creditizio.

Banca del Piemonte

Mutuo Edilizio-Tasso fisso – durata 15 anni –		
Mutuo Edilizio tasso fisso di € 100.000,00, durata 15 anni, - Periodicità rata mensile:	TAEG: 6,79% Costo del credito: € 61.580,40 Importo totale dovuto dal consumatore: € 161.580,40	Costo complessivo del credito calcolato con la formula del TAEG con Polizza Smeraldo (polizza facoltativa): 7,18% Costo complessivo del credito calcolato con la formula del TAEG con Polizza Domino Free (polizza facoltativa): 6,94% Costo del credito con Polizza Smeraldo: € 65.360,40 Costo del credito con Polizza Domino Free: € 62.813,40 Importo totale dovuto dal consumatore con Polizza Smeraldo: € 165.360,40 Importo totale dovuto dal consumatore con Polizza Domino Free: € 162.813,40
Offerta fuori sede tramite società di mediazione*		
Mutuo Edilizio tasso fisso di € 100.000,00, durata 15 anni, - Periodicità rata mensile:	TAEG: 7,08% Costo del credito: € 63.360,40 Importo totale dovuto dal consumatore: € 163.360,40	Costo complessivo del credito calcolato con la formula del TAEG con Polizza Smeraldo (polizza facoltativa): 7,48% Costo complessivo del credito calcolato con la formula del TAEG con Polizza Domino Free (polizza facoltativa): 7,23% Costo del credito con Polizza Smeraldo: € 67.140,40 Costo del credito con Polizza Domino Free: € 64.593,40 Importo totale dovuto dal consumatore con Polizza Smeraldo: € 167.140,40

		Importo totale dovuto dal consumatore con Polizza Domino Free: € 164.593,40

Polizze assicurative:

✓Polizza Smeraldo (polizza facoltativa), con premio annuale pari ad € 252,00 o premio mensile pari ad € 21,00 (calcolato, a titolo di esempio, in capo ad un soggetto lavoratore dipendente a tempo indeterminato con:

- premio annuale,
- massimale liquidato per morte o invalidità permanente dovute a infortunio pari ad € 75.000,00 e
- indennizzo mensile, fino ad un massimo di 10 mesi, per perdita di posto di lavoro pari ad € 250,00).

✓Polizza "Domino Free" (polizza facoltativa) con premi annuali o mensili o trimestrali o semestrali.
L'esempio del calcolo del costo complessivo del finanziamento sopra riportato è calcolato tenendo conto di un premio annuo (pari a: primo premio annuale pari ad € 135,00 e premi annuali dal 2° anno fino al 10° compreso pari ad € 122,00) riferito ad una polizza stipulata con un soggetto donna di 40 anni non fumatrice.

La durata della polizza, in tutti i casi, è di 15 anni, ovvero pari alla durata del mutuo oggetto di esempio.
L'indice di riferimento è rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo antecedente l'inizio del mese di aprile.

*Il costo della mediazione che il Cliente corrisponde direttamente alla società di mediazione di € 1.570,00 è pari all'1,57% dell'importo accordato (percentuale data dal valore medio riferito all'anno 2024 calcolato tenendo conto del rapporto tra commissioni massime incassate sulle operazioni erogate e l'importo erogato) + eventuali spese di Due Diligence massime pari ad € 210,00 eventualmente applicate dal mediatore creditizio.