# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA ACQUISTO – TASSO FISSO

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 di mercato.

#### Il Mutuo BBVA Acquisto – Tasso Fisso
Il Mutuo BBVA Acquisto – Tasso fisso è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per l'acquisto di un immobile adibito a prima o seconda casa.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Acquisto - Tasso Fisso è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**
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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA ACQUISTO – TASSO FISSO

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo acquisto prima casa:** contratto di credito immobiliare per l'acquisto di un immobile adibito a prima casa di Euro 100.000,00 con un Loan To Value (LTV) dell'80% al tasso fisso del **3,99%**, con una durata di 360 mesi e rata di **476,84** Euro.

- **Importo totale del credito:** **98.950,00** Euro
- **Costo totale del credito:** **81.773,54** Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** **180.723,54** Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** **4,51**%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250 Euro | 600 Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

**Esempio rappresentativo acquisto seconda casa:** contratto di credito immobiliare per l'acquisto di un immobile adibito a seconda casa di Euro 100.000,00 con un Loan To Value (LTV) del 70% al tasso fisso del **3,99%** con una durata di 360 mesi e rata di **476,84** Euro.

- **Importo totale del credito:** **98.950,00** Euro
- **Costo totale del credito:** **85.273,54** Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** **182.473,54** Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** **4,67**%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.000 Euro | 600 Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria indicato negli esempi di cui sopra è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Acquisto prima casa**: l'importo massimo finanziabile è pari al minore tra:<br>- l' 80% del valore di perizia dell'immobile; e<br>- il 90% del prezzo di acquisto dell'immobile.<br>**Acquisto seconda casa**: l'importo massimo finanziabile è pari al minore tra:<br>- il 70% del valore di perizia dell'immobile; e<br>- l'80% del prezzo di acquisto dell'immobile. |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 360 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento. |

<table>
<tr><td>Garanzie accettate</td><td>Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell’importo del finanziamento stesso.<br>La valutazione dell’immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dalla Banca.<br><br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro e verrà detratto dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione. In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>In base all’esito dell’istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie.</td></tr>
<tr><td>Valute disponibili</td><td>Euro.</td></tr>
<tr><td colspan="2">TASSI DISPONIBILI</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>Il Tasso fisso nominale annuo per l’intera durata del contratto di finanziamento finito e non parametrizzato (Tasso di interesse Annuo Nominale o “TAN”) dipende:<br><br>- dalla durata del mutuo;<br>- dalla finalità del mutuo (acquisto prima o seconda casa);<br>- dal Loan To Value (il “LTV”) che rappresenta il rapporto tra l’importo finanziato e il valore di perizia dell’immobile ipotecato.<br>- dall'eventuale maggiorazione prevista in funzione del Loan To Cost (“LTC”), ossia del rapporto tra l'importo finanziato e il prezzo di acquisto dell'immobile.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto prima casa</td><td>10</td><td>3,69%</td><td>3,69%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,85%</td><td>3,85%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,99%</td><td>3,99%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,99%</td><td>3,99%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>3,99%</td><td>3,99%</td></tr>
</table>
<br>I TAN indicati nella tabella possono essere maggiorati secondo quanto indicato di seguito:<br><br>Maggiorazione in base all’importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto<br>Se l’importo del finanziamento supera l’80% del prezzo di acquisto dell’immobile, allo Spread indicato nella tabella si applica una maggiorazione di 0,10 punti percentuali.<br><br>Il finanziamento può coprire fino al 90% del prezzo di acquisto dell’immobile, fermo restando che l’importo finanziato non può in ogni caso superare l’80% del valore dell’immobile risultante dalla perizia. L’importo massimo finanziabile è pertanto determinato applicando il minore tra i due limiti, come indicato alla Sezione “Importo massimo finanziabile”.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto seconda casa</td><td>10</td><td>3,69%</td><td>3,69%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,85%</td><td>3,85%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,99%</td><td>3,99%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,99%</td><td>3,99%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>3,99%</td><td>3,99%</td></tr>
</table>
<br>I TAN indicati nella tabella possono essere maggiorati secondo quanto indicato di seguito.<br><br>Maggiorazione in base all’importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto<br>Se l’importo del finanziamento supera il 70% del prezzo di acquisto dell’immobile, allo Spread indicato nella tabella si applica una maggiorazione di 0,10 punti percentuali.<br><br>Il finanziamento può coprire fino all’80% del prezzo di acquisto dell’immobile, fermo restando che l’importo finanziato non può in ogni caso superare l’70% del valore dell’immobile risultante dalla perizia. L’importo massimo finanziabile è pertanto determinato applicando il minore tra i due limiti, come indicato alla Sezione “Importo massimo finanziabile”.<br><br>Esempio – Acquisto prima casa con finanziamento pari al 90% del prezzo di acquisto</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | Prezzo di acquisto dell'immobile: €320.000<br>Valore dell'immobile risultante dalla perizia: €365.000<br>L'80% del valore di perizia è pari a €292.000, mentre il 90% del prezzo di acquisto è pari a €288.000.<br>L'importo massimo finanziabile è pari al minore tra i due limiti e, pertanto, la Banca può concedere un finanziamento fino a €288.000, pari al 90% del prezzo di acquisto e a circa il 78,90% del valore di perizia (LTV).<br>Ipotizzando, ad esempio, un finanziamento con durata pari a 20 anni, il TAN indicato nella tabella per la relativa fascia LTV è pari al 3,89%.<br>Poiché l'importo finanziato supera l'80% del prezzo di acquisto dell'immobile, al TAN si applica la maggiorazione di 0,10 punti percentuali.<br>il TAN applicabile è pertanto pari a 3,99%.<br><br>**I tassi di cui sopra sono validi per le stipule entro e non oltre il 15 Gennaio 2027. Oltre tale data saranno applicati i tassi tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.**<br><br>Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la "**Riduzione**") al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br>• la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il "**Conto Corrente**");<br>• nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:<br>a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.<br>La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br><br><u>Esempio:</u><br>Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l'accredito dello stipendio sul Conto Corrente.<br>La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br>La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br>In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza. |
| **Tasso di interesse di preammortamento** | Un periodo di preammortamento (altresì definito "**Periodo di Adeguamento**") è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale. |

| **SPESE** | |
|---|---|
| **Spese per la stipula del contratto** | |
| Istruttoria | 600,00 Euro.<br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |

| | |
|---|---|
| | In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA. |
| **Perizia tecnica** | 200,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Se il finanziamento è finalizzato all'acquisto di immobili in classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all'agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore. |
| **Imposta sostitutiva** | Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve agli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari all'attuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br><br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br><br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br><br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A<br><br>Esempio di premio<br><br>Calcolato su un mutuo di durata 360 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 3.929,40 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br><br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |

| | |
|---|---|
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se il finanziamento è finalizzato all'acquisto di immobili in classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.
- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 3,69% | 10 | 997,78 € |
| 3,85% | 15 | 732,19 € |
| 3,99% | 20 | 605,45 € |
| 3,99% | 25 | 527,28 € |
| 3,99% | 30 | 476,84 € |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996) relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato sul sito internet www.bbva.it.

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione del Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i premi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita.

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | TAN applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo. |

| | | |
|---|---|---|
| (ramo danni + ramo vita – opzione “Plus”) | malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>● inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br><br>Ramo vita: decesso. | **Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio o malattia; decesso.<br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l’intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione “Base” e “Plus”) e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione “Base”**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell’importo del mutuo e variabile in relazione all’età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione “Plus”**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell’importo del mutuo e variabile in relazione all’età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br>**Prestazione assicurata**<br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l’intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| Importo finanziamento | 100.000 Euro | 100.000 Euro | 100.000 Euro |
| Importo totale del credito | **98.950,00 Euro** | **98.950,00 Euro** | **98.950,00 Euro** |
| Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva) | **81.773,54 Euro** | **81.773,54 Euro** | **81.773,54 Euro** |
| Importo totale dovuto dal cliente | **180.723,54 Euro** | **180.723,54 Euro** | **180.723,54 Euro** |
| Rata | **476,84 Euro** | **476,84 Euro** | **476,84 Euro** |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | **4,51%** | **4,51%** | **4,51%** |
| Importo premio mensile | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| Costo complessivo con polizza | **4,55%** | **4,56%** | **4,52%** |
| | | | |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Nominale (TAN) fisso | **3,99%** |
| Durata | 360 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare per l'acquisto di prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regime patrimoniale<br>• Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | <u>Lavoratori dipendenti o pensionati</u>:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime 2 buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br><u>Lavoratori autonomi</u>:<br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativo all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967) |

| | |
|---|---|
| | • Decreto di trasferimento (solo in caso di acquisto dell'immobile all'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Preliminare/compromesso di compravendita<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |

| | |
|---|---|
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **Loan To Cost** | Rapporto tra l'importo finanziato e il prezzo di acquisto dell'immobile. |
| **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. |
| **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. |
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |

| | |
|---|---|
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA ACQUISTO – TASSO VARIABILE EURIBOR

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 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 dal contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### Mutuo BBVA Acquisto – Tasso variabile Euribor
Il Mutuo BBVA Acquisto – Tasso variabile Euribor è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per l'acquisto di un immobile adibito a prima o seconda casa.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Acquisto - Tasso Variabile Euribor è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID)**.
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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA ACQUISTO TASSO VARIABILE EURIBOR

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo acquisto prima casa:** contratto di credito immobiliare per l'acquisto di un immobile adibito a prima casa di Euro 100.000,00 con un Loan To Value (LTV) dell'80% al tasso variabile Euribor 3 Mesi/360 + spread pari al 2,95% con una durata di 360 mesi e rata di 418,91 Euro.

- **Importo totale del credito:** 98.950 Euro
- **Costo totale del credito:** 61.930,84 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 160.880,84 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,40%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250 Euro | 600Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | Euro 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

**Esempio rappresentativo acquisto seconda casa:** contratto di credito immobiliare per l'acquisto di un immobile adibito a seconda casa di Euro 100.000,00 con un Loan To Value (LTV) del 70% al tasso variabile Euribor 3 Mesi/360 + spread pari 2,95% con una durata di 360 mesi e rata di 418,91 Euro.

- **Importo totale del credito:** 97.650,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 67.180,84 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 164.380,84 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,56%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.000 Euro | 600Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Acquisto prima casa**: l'importo massimo finanziabile è pari al minore tra:<br>- l' 80% del valore di perizia dell'immobile; e<br>- il 90% del prezzo di acquisto dell'immobile.<br>**Acquisto seconda casa**: l'importo massimo finanziabile è pari al minore tra:<br>- il 70% del valore di perizia dell'immobile; e<br>- l'80% del prezzo di acquisto dell'immobile. |

<table>
<tr><td>Durata</td><td>Minima: 120 mesi.<br><br>Massima: 360 mesi.<br><br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all’inizio dell’ammortamento.</td></tr>
<tr><td>Garanzie accettate</td><td>Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell’importo del finanziamento stesso.<br><br>La valutazione dell’immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dalla Banca.<br><br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro e verrà detratto dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione. In caso di (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>In base all’esito dell’istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie.</td></tr>
<tr><td>Valute disponibili</td><td>Euro.</td></tr>
<tr><td colspan="2">TASSI DISPONIBILI</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>Tasso variabile indicizzato al tasso Euribor 3 Mesi/360 + spread (Tasso di interesse Nominale Annuo o “TAN”) pari a:<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto Prima casa</td><td>10</td><td>2,85%</td><td>2,85%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,15%</td><td>3,15%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>2,95%</td><td>2,95%</td></tr>
</table>
<br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto seconda casa</td><td>10</td><td>2,85%</td><td>2,85%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,15%</td><td>3,15%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>2,95%</td><td>2,95%</td></tr>
</table>
<br>I tassi di cui sopra sono stati calcolati sulla base dell’indice di riferimento e degli spread in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento (si vedano le successive sezioni “Indice di riferimento” e “Spread”).<br><br>Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite (si veda la successiva sezione “Indice di riferimento”), secondo l’andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.<br><br>I tassi indicati nella tabella non includono l’eventuale maggiorazione di 0,10 punti percentuali applicabile allo spread in funzione dell’importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto dell’immobile. Per le condizioni di applicazione della maggiorazione si rinvia alla successiva sezione “Spread”.<br><br>In considerazione della natura del contratto di finanziamento, in nessun caso potranno maturare interessi in favore del cliente.<br><br>Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resterà valido per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni sarà applicato il tasso tempo per tempo vigente o quello definito in caso di nuova delibera, come riportato nella documentazione precontrattuale.<br><br>Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la “Riduzione”) al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br><br>• la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il “Conto Corrente”);<br><br>• nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>
b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>
c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.<br><br>
La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>
La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br><br>
<u>Esempio:</u><br><br>
Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l'accredito dello stipendio sul Conto Corrente.<br><br>
La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br><br>
La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br><br>
In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.
</td></tr>
<tr><td>Indice di riferimento</td><td>
Euribor 3 Mesi/360.<br><br>
Euribor è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro" ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) -da EMMI- European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).<br><br>
L'indice di riferimento Euribor 3 Mesi/360 è rilevato sul circuito Bloomberg il giorno 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente la delibera definitiva del finanziamento (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor 3 mesi/360 in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi). Le successive revisioni del tasso di interesse saranno effettuate con cadenza mensile.<br><br>
Le variazioni dell'indice di riferimento, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso variabile comportano un incremento o una diminuzione delle rate del finanziamento.<br><br>
Alla data di ultimo aggiornamento del presente documento, il valore dell'Euribor 3 Mesi/360, rilevato nelle modalità sopra descritte, è pari a 2,51%.
</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>
Gli spread del Mutuo BBVA Acquisto - Tasso variabile Euribor dipendono:<br><br>
- dalla durata del mutuo;<br>
- dalla finalità del mutuo (acquisto prima o seconda casa);<br>
- dal Loan To Value (il "LTV") che rappresenta il rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato;<br>
- dall'eventuale maggiorazione prevista in funzione del Loan To Cost ("LTC"), ossia del rapporto tra l'importo finanziato e il prezzo di acquisto dell'immobile.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto Prima casa</td><td>10</td><td>0,20%</td><td>0,20%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>0,40%</td><td>0,40%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>0,50%</td><td>0,50%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>0,40%</td><td>0,40%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>0,30%</td><td>0,30%</td></tr>
</table>
<br>
Gli Spread indicati nella tabella possono essere maggiorati secondo quanto indicato di seguito:
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
Maggiorazione in base all’importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto<br>
Se l’importo del finanziamento supera l’80% del prezzo di acquisto dell’immobile, allo Spread indicato nella tabella si applica una maggiorazione di 0,10 punti percentuali.<br><br>
Il finanziamento può coprire fino al 90% del prezzo di acquisto dell’immobile, fermo restando che l’importo finanziato non può in ogni caso superare l’80% del valore dell’immobile risultante dalla perizia. L’importo massimo finanziabile è pertanto determinato applicando il minore tra i due limiti, come indicato alla Sezione “Importo massimo finanziabile”.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto seconda casa</td><td>10</td><td>0,20%</td><td>0,20%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>0,40%</td><td>0,40%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>0,50%</td><td>0,50%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>0,40%</td><td>0,40%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>0,30%</td><td>0,30%</td></tr>
</table>
<br>
Gli Spread indicati nella tabella possono essere maggiorati secondo quanto indicato di seguito.<br><br>
Maggiorazione in base all’importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto<br>
Se l’importo del finanziamento supera il 70% del prezzo di acquisto dell’immobile, allo Spread indicato nella tabella si applica una maggiorazione di 0,10 punti percentuali.<br><br>
Il finanziamento può coprire fino all’80% del prezzo di acquisto dell’immobile, fermo restando che l’importo finanziato non può in ogni caso superare l’70% del valore dell’immobile risultante dalla perizia. L’importo massimo finanziabile è pertanto determinato applicando il minore tra i due limiti, come indicato alla Sezione “Importo massimo finanziabile”.<br><br>
Esempio – Acquisto prima casa con finanziamento pari al 90% del prezzo di acquisto<br>
Prezzo di acquisto dell’immobile: €320.000<br>
Valore dell’immobile risultante dalla perizia: €365.000<br>
L’80% del valore di perizia è pari a €292.000, mentre il 90% del prezzo di acquisto è pari a €288.000.<br>
L’importo massimo finanziabile è pari al minore tra i due limiti e, pertanto, la Banca può concedere un finanziamento fino a €288.000, pari al 90% del prezzo di acquisto e a circa il 78,90% del valore di perizia (LTV).<br>
Ipotizzando, ad esempio, un finanziamento con durata pari a 20 anni, lo Spread indicato nella tabella per la relativa fascia LTV è pari al 0,46%.<br>
Poiché l’importo finanziato supera l’80% del prezzo di acquisto dell’immobile, allo Spread si applica la maggiorazione di 0,10 punti percentuali.<br>
Lo spread applicabile è pertanto pari allo 0,56%. Considerando, a titolo esemplificativo, un Euribor 3 Mesi/360 pari al 2,33%, il TAN applicabile è pari al 2,89%.<br><br>
Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.
</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Un periodo di preammortamento (altresì definito “Periodo di Adeguamento”) è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **SPESE** | |
| **Spese per la stipula del contratto** | |
| **Istruttoria** | 600,00 Euro.<br>Tale spesa è detratta dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione. |

| | |
|---|---|
| | In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 a condizione che il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA. |
| **Perizia tecnica** | 200,00 Euro.<br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>Se il finanziamento è finalizzato all'acquisto di immobili in classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all'agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore. |
| **Imposta sostitutiva** | Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve agli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br>Esempio di premio.<br>Calcolato su un mutuo di durata di 360 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 3.929,40 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del** | 0,00 Euro. |

| | |
|---|---|
| **finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante al non variare del tasso. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se il finanziamento è finalizzato all'acquisto di immobili in classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.
- Al TAN del  del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali  al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della  pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni |
|---|---|---|---|---|
| 2,85% | 10 | 958,70 € | 1.053,34 € | 869,55 € |
| 3,05% | 15 | 692,99 € | 793,40 € | 600,70 € |
| 3,15% | 20 | 562,14 € | 668,27 € | 466,62 € |
| 3,05% | 25 | 476,82 € | 587,51 € | 379,14 € |
| 2,95% | 30 | 418,91 € | 533,77 € | 319,35 € |

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

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o

al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte a evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i primi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita.

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | Tasso applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |

| | | |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>• inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60% e inabilità totale temporanea da infortunio o malattia; decesso.<br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br>**Prestazione assicurata**<br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| Importo finanziamento | 100.000 Euro | 100.000 Euro | 100.000 Euro |
| Importo totale del credito | 98.950 Euro | 98.950 Euro | 98.950 Euro |
| Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva) | 61.930,84 Euro | 61.930,84 Euro | 61.930,84 Euro |
| Importo totale dovuto dal cliente | 160.880,84 Euro | 160.880,84 Euro | 160.880,84 Euro |
| Rata | 418,91 Euro | 418,91 Euro | 418,91 Euro |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | 3,40% | 3,40% | 3,40% |
| Importo premio mensile | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| Costo complessivo con polizza | 3,44% | 3,46% | 3,42% |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Nominale (TAN) variabile Euribor 3 mesi/360 | 2,95% |
| Durata | 360 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare per l'acquisto di prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regimi patrimoniale<br>• Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | <u>Lavoratori dipendenti o pensionati</u>:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime 2 buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br><u>Lavoratori autonomi</u>:<br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativo all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE |

| | |
|---|---|
| | • Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Decreto di trasferimento (solo in caso di acquisto dell'immobile all'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Preliminare/compromesso di compravendita<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |

| | |
|---|---|
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **Loan To Cost** | Rapporto tra l'importo finanziato e il prezzo di acquisto dell'immobile. |
| **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. |
| **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. |
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |

| | |
|---|---|
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA ACQUISTO – TASSO VARIABILE BCE

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 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 dal contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### Il Mutuo BBVA Acquisto – Tasso variabile BCE
Il Mutuo BBVA Acquisto – Tasso variabile BCE è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per l'acquisto di un immobile adibito a prima o seconda casa.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Acquisto - Tasso Variabile BCE è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**
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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo acquisto prima casa:** contratto di credito immobiliare per l'acquisto di un immobile adibito a prima casa di Euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) dell'80% al tasso variabile MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread del 2,95% con una durata di 360 mesi e rata di 418,91 Euro.

- **Importo totale del credito:** 98.950,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 60.824,27 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 159.774,27 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,40%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250 Euro | 600 Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

**Esempio rappresentativo acquisto seconda casa:** contratto di credito immobiliare per l'acquisto di un immobile adibito a seconda casa di Euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) del 70% al tasso variabile MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread del 2,95% con una durata di 360 mesi e rata di 418,91 Euro.

- **Importo totale del credito:** 97.200,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 67.180,84 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 164.380,84 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,56%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.000 Euro | 600 Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria indicato negli esempi di cui sopra è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Acquisto prima casa**: l'importo massimo finanziabile è pari al minore tra:<br>- l' 80% del valore di perizia dell'immobile; e<br>- il 90% del prezzo di acquisto dell'immobile.<br>**Acquisto seconda casa**: l'importo massimo finanziabile è pari al minore tra:<br>- il 70% del valore di perizia dell'immobile; e |

<table>
<tr><td></td><td>- l’80% del prezzo di acquisto dell’immobile.</td></tr>
<tr><td>Durata</td><td>Minima: 120 mesi.<br>Massima: 360 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all’inizio dell’ammortamento.</td></tr>
<tr><td>Garanzie accettate</td><td>Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell’importo del finanziamento stesso.<br>La valutazione dell’immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dal finanziatore.<br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro verrà detratto dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione. In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>In base all’esito dell’istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie.</td></tr>
<tr><td>Valute disponibili</td><td>Euro.</td></tr>
<tr><td colspan="2">TASSI DISPONIBILI</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>Tasso variabile indicizzato al tasso MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread (Tasso di interesse Annuo Nominale o “TAN”) pari a:
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto prima casa</td><td>10</td><td>2,85%</td><td>2,85%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,15%</td><td>3,15%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>2,95%</td><td>2,95%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto seconda casa</td><td>10</td><td>2,85%</td><td>2,85%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,15%</td><td>3,15%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,05%</td><td>3,05%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>2,95%</td><td>2,95%</td></tr>
</table>
I tassi di cui sopra sono stati calcolati sulla base dell’indice di riferimento e degli spread in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento (si vedano le successive sezioni “Indice di riferimento” e “Spread”).<br>Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite (si veda la successiva sezione “Indice di riferimento”), secondo l’andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.<br>I tassi indicati nella tabella non includono l’eventuale maggiorazione di 0,10 punti percentuali applicabile allo spread in funzione dell’importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto dell’immobile. Per le condizioni di applicazione della maggiorazione si rinvia alla successiva sezione “Spread”.<br>In considerazione della natura del contratto di finanziamento, in nessun caso potranno maturare interessi in favore del cliente.<br>Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resterà valido per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni sarà applicato il tasso tempo per tempo vigente o quello definito in caso di nuova delibera, come riportato nella documentazione precontrattuale aggiornata.<br>Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la “Riduzione”) al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
<ul>
<li>la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il “Conto Corrente”);</li>
<li>nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:
<ol type="a">
<li>accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;</li>
<li>acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;</li>
<li>controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€..</li>
</ol>
La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.</li>
</ul>
La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br>
<u>Esempio:</u><br>
Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l’accredito dello stipendio sul Conto Corrente.<br>
La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br>
La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br>
In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.
</td></tr>
<tr><td>Indice di riferimento</td><td>
Tasso MRO (Main Refinancing Operations).<br>
Il tasso MRO viene rilevato il giorno 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente la delibera definitiva del finanziamento (mese di rilevazione). Le successive revisioni del tasso di interesse saranno effettuate con cadenza mensile.<br>
Le variazioni dell’indice di riferimento, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso variabile, comportano un incremento o una diminuzione delle rate del finanziamento.<br>
Alla data di ultimo aggiornamento del presente documento, il valore del tasso MRO, rilevato nelle modalità sopra descritte, è pari a 2,40%.
</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>
Gli spread del Mutuo BBVA Acquisto – Tasso variabile BCE dipendono:<br>
- dalla durata del mutuo;<br>
- dalla finalità del mutuo (acquisto prima o seconda casa);<br>
- dal Loan To Value (il “LTV”) che rappresenta il rapporto tra l’importo finanziato e il valore di perizia dell’immobile ipotecato;<br>
- dall'eventuale maggiorazione prevista in funzione del Loan To Cost (“LTC”), ossia del rapporto tra l'importo finanziato e il prezzo di acquisto dell'immobile.<br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Acquisto prima casa</td><td>10</td><td>0,20%</td><td>0,20%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>0,40%</td><td>0,40%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>0,50%</td><td>0,50%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>0,40%</td><td>0,40%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>0,30%</td><td>0,30%</td></tr>
</table>
Gli Spread indicati nella tabella possono essere maggiorati secondo quanto indicato di seguito:<br>
Maggiorazione in base all’importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto<br>
Se l’importo del finanziamento supera l’80% del prezzo di acquisto dell’immobile, allo Spread indicato nella tabella si applica una maggiorazione di 0,10 punti percentuali.
</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | Il finanziamento può coprire fino al 90% del prezzo di acquisto dell'immobile, fermo restando che l'importo finanziato non può in ogni caso superare l'80% del valore dell'immobile risultante dalla perizia. L'importo massimo finanziabile è pertanto determinato applicando il minore tra i due limiti, come indicato alla Sezione "Importo massimo finanziabile".<br><br>**Finalità** \| **Durata** \| **LTV ≤ 60%** \| **60 % < LTV ≤ 70%**<br>Acquisto seconda casa \| 10 \| 0,20% \| 0,20%<br>15 \| 0,40% \| 0,40%<br>20 \| 0,50% \| 0,50%<br>25 \| 0,40% \| 0,40%<br>30 \| 0,30% \| 0,30%<br><br>Gli Spread indicati nella tabella possono essere maggiorati secondo quanto indicato di seguito.<br><br>**Maggiorazione in base all'importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto**<br>Se l'importo del finanziamento supera il 70% del prezzo di acquisto dell'immobile, allo Spread indicato nella tabella si applica una maggiorazione di **0,10 punti percentuali**.<br><br>Il finanziamento può coprire fino all'80% del prezzo di acquisto dell'immobile, fermo restando che l'importo finanziato non può in ogni caso superare l'70% del valore dell'immobile risultante dalla perizia. L'importo massimo finanziabile è pertanto determinato applicando il minore tra i due limiti, come indicato alla Sezione "Importo massimo finanziabile".<br><br>**Esempio – Acquisto prima casa con finanziamento pari al 90% del prezzo di acquisto**<br>Prezzo di acquisto dell'immobile: €320.000<br>Valore dell'immobile risultante dalla perizia: €365.000<br>L'80% del valore di perizia è pari a €292.000, mentre il 90% del prezzo di acquisto è pari a €288.000.<br>L'importo massimo finanziabile è pari al minore tra i due limiti e, pertanto, la Banca può concedere un finanziamento fino a €288.000, pari al 90% del prezzo di acquisto e a circa il 78,90% del valore di perizia (LTV).<br>Ipotizzando, ad esempio, un finanziamento con durata pari a 20 anni, lo Spread indicato nella tabella per la relativa fascia LTV è pari al 0,46%.<br>Poiché l'importo finanziato supera l'80% del prezzo di acquisto dell'immobile, allo Spread si applica la maggiorazione di 0,10 punti percentuali.<br>Lo spread applicabile è pertanto pari allo 0,56%. Considerando, a titolo esemplificativo, un Tasso MRO pari al 2,65%, il TAN applicabile è pari al 3,21%.<br><br>**Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.** |
| **Tasso di interesse di preammortamento** | Un periodo di preammortamento (altresì definito "**Periodo di Adeguamento**") è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale. |

| **SPESE** | |
|---|---|
| **Spese per la stipula del contratto** | |
| **Istruttoria** | 600,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto. |

| | |
|---|---|
| | Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 a condizione che il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA. |
| **Perizia tecnica** | 200,00 Euro.<br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>Se il finanziamento è finalizzato all'acquisto di immobili in classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all'agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore. |
| **Imposta sostitutiva** | Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati all'abitazione principale e del 2,00% per i mutui destinati a investimenti immobiliari residenziali diversi dall'abitazione principale) che assolve agli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca scegliendo di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br>Esempio di premio.<br>Calcolato su un mutuo di 360 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 3.929,40 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |

| | |
|---|---|
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante al non variare del tasso. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se il finanziamento è finalizzato all'acquisto di immobili in classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.
- Al TAN ciascuna rata mensile di rimborso del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€

Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni |
|---|---|---|---|---|
| 2,85% | 10 | 958,70 € | 1.053,34 € | 869,55 € |
| 3,05% | 15 | 692,99 € | 793,40 € | 600,70 € |
| 3,15% | 20 | 562,14 € | 668,27 € | 466,62 € |
| 3,05% | 25 | 476,82 € | 587,51 € | 379,14 € |
| 2,95% | 30 | 418,91 € | 533,77 € | 319,35 € |

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

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1912 c.c., fumo gas e vapori;

- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione del Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i primi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel fascicolo informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | TAN applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale. |

| | | |
|---|---|---|
| | • inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br><br>Ramo vita: decesso. | **Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; e inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br><br>**Prestazione assicurata**<br><br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br><br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br><br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br><br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br><br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br><br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br><br>**Prestazione assicurata**<br><br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br><br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| **Importo finanziamento** | 100.000 Euro | 100.000 Euro | 100.000 Euro |
| **Importo totale del credito** | 98.950 Euro | 98.950 Euro | 98.950 Euro |
| **Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)** | 60.824,27 Euro | 60.824,27 Euro | 60.824,27 Euro |
| **Importo totale dovuto dal cliente** | 159.774,27 Euro | 159.774,27 Euro | 159.774,27 Euro |
| **Rata** | 418,91 Euro | 418,91 Euro | 418,91 Euro |
| **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** | 3,40% | 3,40 | 3,40 |
| **Importo premio mensile** | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| **Costo complessivo con polizza** | 3,44% | 3,46% | 3,42% |

| | |
|---|---|
| **Tasso Annuo Nominale (TAN) variabile BCE** | 2,95% |
| **Durata** | 360 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare per l'acquisto di prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di

300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;

- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio Estratto di matrimonio con annotazione sul regimi patrimoniale<br>• Verbale si separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | <u>Lavoratori dipendenti o pensionati</u>:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime due buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br><u>Lavoratori autonomi</u>:<br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativi all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Decreto di trasferimento (solo in caso di acquisto dell'immobile all'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Preliminare/compromesso di compravendita<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |

| | |
|---|---|
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Cost** | Rapporto tra l'importo finanziato e il prezzo di acquisto dell'immobile. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |
| **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA LIQUIDITÀ O LIQUIDITÀ E SOSTITUZIONE
# TASSO FISSO

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 di mercato.

#### Il Mutuo BBVA Liquidità – Tasso Fisso
Il Mutuo BBVA Liquidità – Tasso fisso è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia, titolari di un rapporto di lavoro subordinato, per l'erogazione di liquidità senza vincolo di destinazione specifica.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Liquidità - Tasso Fisso è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**

## Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione – Tasso Fisso

Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione – Tasso fisso è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia, titolari di un rapporto di lavoro subordinato, per una finalità mista, destinando la somma oggetto del finanziamento in parte all'erogazione di liquidità senza vincolo di destinazione specifica e in parte all'estinzione totale di un mutuo ipotecario preesistente.
**Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione può essere richiesto esclusivamente nei casi in cui il mutuo ipotecario preesistente da estinguere sia stato sottoscritto per l'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale.**

**Per richiedere il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione - Tasso Fisso è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**

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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA LIQUIDITÀ O LIQUIDITÀ E SOSTITUZIONE – TASSO FISSO**

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Mutuo BBVA Liquidità:** contratto di credito immobiliare per l'erogazione di liquidità senza vincolo di destinazione di Euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) del 50% al tasso fisso del 4,50% con una durata di 180 mesi e rata di 764,99 Euro.

- **Importo totale del credito:** 98.950,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 43.975,04 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 142.703,12 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,07%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250 Euro | 600 Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 1.964,70 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria indicato negli esempi di cui sopra è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile oggetto di garanzia ipotecaria di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Mutuo BBVA Liquidità**: 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 200.000€.<br>**Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione:** 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 200.000€, di cui fino a 50.000€ destinati all'estinzione di un mutuo ipotecario preesistente. |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 180 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento. |
| **Garanzie accettate** | Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.<br>La valutazione dell'immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dalla Banca.<br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro e verrà detratto dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>In base all'esito dell'istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie. |
| **Valute disponibili** | Euro. |
| **TASSI DISPONIBILI** | |

<table>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>
Tasso fisso nominale annuo per l’intera durata del contratto di finanziamento finito e non parametrizzato (Tasso di interesse Annuo Nominale o “TAN”) dipende:<br><br>
- dalla durata del mutuo;<br>
- dal Loan To Value (il “LTV”) che rappresenta il rapporto tra l’importo finanziato e il valore di perizia dell’immobile ipotecato.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 50%</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Liquidità<br>o<br>Liquidità e Sostituzione</td><td>10</td><td>4,50%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>4,50%</td></tr>
</table>
<br>
I tassi di cui sopra sono validi per le stipule entro e non oltre il 15 Gennaio 2027. Oltre tale data saranno applicati i tassi tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.<br><br>
Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la “Riduzione”) al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br><br>
● la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il “Conto Corrente”);<br><br>
● nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:<br><br>
a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>
b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>
c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.<br><br>
La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>
La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br><br>
<u>Esempio:</u><br><br>
Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l’accredito dello stipendio sul Conto Corrente.<br><br>
La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br><br>
La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br><br>
In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.
</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Un periodo di preammortamento (altresì definito “Periodo di Adeguamento”) è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">SPESE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Spese per la stipula del contratto</td></tr>
<tr><td>Istruttoria</td><td>600,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione.</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA. |
| **Perizia tecnica** | 200,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Se il l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all'agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore. |
| **Imposta sostitutiva** | Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (che varia tra un minimo di 0,25% e un massimo di 2% in base alle finalità del finanziamento) che assolve agli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari all'attuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza. valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br><br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br><br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br><br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br><br>Esempio di premio.<br><br>Calcolato su un mutuo di durata 180 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 1.964,70 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br><br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |

| | |
|---|---|
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 4,50% | 10 | 1.036,38€ |
| 4,50% | 15 | 764,99€ |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996) relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato sul sito internet www.bbva.it.

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;

- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione del Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i premi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita.

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | TAN applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale. |

| | | |
|---|---|---|
| | • inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br><br>Ramo vita: decesso. | **Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio o malattia; decesso.<br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br><br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br><br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br>**Prestazione assicurata**<br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| Importo finanziamento | 100.000 Euro | 100.000 Euro | 100.000 Euro |
| Importo totale del credito | 98.950,00 Euro | 98.950,00 Euro | 98.950,00 Euro |
| Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva) | 43.738,42 Euro | 43.738,42 Euro | 43.738,42 Euro |
| Importo totale dovuto dal cliente | 142.703,12 Euro | 142.703,12 Euro | 142.703,12 Euro |
| Rata | 764,99 Euro | 764,99 Euro | 764,99 Euro |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | 5,07% | 5,07% | 5,07% |
| Importo premio mensile | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| Costo complessivo con polizza | 5,12% | 5,14% | 5,10% |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Nominale (TAN) fisso | 4,50% |
| Durata | 180 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare con un Loan To Value (LTV) del 50%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile

oggetto di garanzia ipotecaria di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;

- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regime patrimoniale<br>• Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | Lavoratori dipendenti o pensionati:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime 2 buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato) |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Decreto di trasferimento (solo nel caso in cui la provenienza dell'immobile sia un'aggiudicazione d'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata<br>• Atto di mutuo (solo in caso di estinzione di mutuo ipotecario preesistente)<br>• Conteggio estintivo (solo in caso di estinzione di mutuo ipotecario preesistente) |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA LIQUIDITÀ O LIQUIDITÀ E SOSTITUZIONE
# TASSO VARIABILE EURIBOR

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 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 dal contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### Mutuo BBVA Liquidità – Tasso variabile Euribor
Il Mutuo BBVA Liquidità – Tasso variabile Euribor è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia, titolari di un rapporto di lavoro subordinato, per l'erogazione di liquidità senza vincolo di destinazione specifica.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Liquidità- Tasso Variabile Euribor è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID)**.

### Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione – Tasso variabile Euribor

Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione – Tasso variabile Euribor è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia, titolari di un rapporto di lavoro subordinato, per una finalità mista destinando la somma oggetto del finanziamento in parte all'erogazione di liquidità senza vincolo di destinazione specifica e in parte all'estinzione totale di un mutuo ipotecario preesistente.
**Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione può essere richiesto esclusivamente nei casi in cui il mutuo ipotecario preesistente da estinguere sia stato sottoscritto per l'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale.**

**Per richiedere il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione - Tasso Fisso è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**

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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA LIQUIDITÀ O LIQUIDITÀ E SOSTITUZIONE – TASSO VARIABILE EURIBOR**

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Mutuo BBVA Liquidità:** contratto di credito immobiliare per l'erogazione senza vincolo di destinazione di Euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) del 50% al tasso variabile Euribor 3 Mesi/360 + spread pari al 3,95% con una durata di 180 mesi e rata di 735,69 Euro.

- **Importo totale del credito:** 98.950,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 39.523,89 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 138.473,89 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,46%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250 Euro | 600 Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 1.964,70 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile oggetto di garanzia ipotecaria di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Mutuo BBVA Liquidità**: 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 200.000€.<br>**Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione**: 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 200.000€, di cui fino a 50.000€ destinati all'estinzione di un mutuo ipotecario preesistente. |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 180 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento. |
| **Garanzie accettate** | Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.<br>La valutazione dell'immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dalla Banca.<br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro e verrà detratto dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. In caso di (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>In base all'esito dell'istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie. |
| **Valute disponibili** | Euro. |

**TASSI DISPONIBILI**

**Tasso di interesse nominale annuo**

Tasso variabile indicizzato al tasso Euribor 3 Mesi/360 + spread (Tasso di interesse Nominale Annuo o "TAN") pari a:

| Finalità | Durata | LTV ≤ 50% |
|---|---|---|
| Liquidità o Liquidità e Sostituzione | 120 | 3,95% |
| | 180 | 3,95% |

I tassi di cui sopra sono stati calcolati sulla base dell'indice di riferimento e degli spread in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento (si vedano le successive sezioni "Indice di riferimento" e "Spread").

Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite (si veda la successiva sezione "Indice di riferimento"), secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

**In considerazione della natura del contratto di finanziamento, in nessun caso potranno maturare interessi in favore del cliente.**

**Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resterà valido per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni sarà applicato il tasso tempo per tempo vigente o quello definito in caso di nuova delibera, come riportato nella documentazione precontrattuale aggiornata.**

Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la "**Riduzione**") al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

- la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il "**Conto Corrente**");
- nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

  a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
  b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
  c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.

La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.

Esempio:

Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l'accredito dello stipendio sul Conto Corrente.

La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.

La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.

In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.

**Indice di riferimento**

Euribor 3 Mesi/360.

Euribor è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro" ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) -da EMMI- European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).

<table>
<tr><td></td><td>L’indice di riferimento Euribor 3 Mesi/360 è rilevato sul circuito Bloomberg il giorno 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente la delibera definitiva del finanziamento (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor 3 mesi/360 in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi). Le successive revisioni del tasso di interesse saranno effettuate con cadenza mensile.<br><br>Le variazioni dell’indice di riferimento, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso variabile comportano un incremento o una diminuzione delle rate del finanziamento.<br><br>Alla data di ultimo aggiornamento del presente documento, il valore dell’Euribor 3 Mesi/360, rilevato nelle modalità sopra descritte, è pari a 2,33%.</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>Gli spread del Mutuo BBVA Liquidità o Liquidità e Sostituzione - Tasso variabile Euribor dipendono:<br><br>- dalla durata del mutuo;<br>- dal Loan To Value (il “LTV”) che rappresenta il rapporto tra l’importo finanziato e il valore di perizia dell’immobile ipotecato.<br><br><table><tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 50%</th></tr><tr><td rowspan="2">Liquidità<br>o<br>Liquidità e Sostituzione</td><td>10</td><td>1,30%</td></tr><tr><td>15</td><td>1,30%</td></tr></table><br>Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Un periodo di preammortamento (altresì definito “Periodo di Adeguamento”) è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">SPESE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Spese per la stipula del contratto</td></tr>
<tr><td>Istruttoria</td><td>600,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell’avvio dell’analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.</td></tr>
<tr><td>Perizia tecnica</td><td>200,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Se l’immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all’agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell’attestato di</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore. |
| **Imposta sostitutiva** | Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (che varia tra un minimo di 0,25% e un massimo di 2% in base alle finalità del finanziamento) che assolve agli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br><br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br><br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br><br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br><br>Esempio di premio.<br><br>Calcolato su un mutuo di durata di 180 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 1.964,70 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br><br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |

| | |
|---|---|
| **Tipologia di rata** | Costante al non variare del tasso. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.
- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni |
|---|---|---|---|---|
| 3,95% | 10 | 1.010,08 € | 1.107,70 € | 917,90 € |
| 3,95% | 15 | 737,18 € | 841,16 € | 641,21 € |

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

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte a evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al

finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i primi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita.

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | Tasso applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>• inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60% e inabilità totale temporanea da infortunio o malattia; decesso.<br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo |

| | | |
|---|---|---|
| | | massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br>**Prestazione assicurata**<br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è**

**libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| Importo finanziamento | 100.000 Euro | 100.000 Euro | 100.000 Euro |
| Importo totale del credito | 98.950 Euro | 98.950 Euro | 98.950 Euro |
| Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva) | 39.924,54 Euro | 39.924,54 Euro | 39.924,54 Euro |
| Importo totale dovuto dal cliente | 138.874,54 Euro | 138.874,54 Euro | 138.874,54 Euro |
| Rata | 737,18 Euro | 737,18 Euro | 737,18 Euro |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | 4,49% | 4,49% | 4,49% |
| Importo premio mensile | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| Costo complessivo con polizza | 4,53% | 4,55% | 4,51% |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Nominale (TAN) variabile Euribor 3 mesi/360 | 3,95% |
| Durata | 180 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare con un Loan To Value (LTV) del 50%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regimi patrimoniale<br>• Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | Lavoratori dipendenti o pensionati:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime 2 buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato) |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Decreto di trasferimento (solo nel caso in cui la provenienza dell'immobile sia un'aggiudicazione d'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Preliminare/compromesso di compravendita<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata<br>• Atto di mutuo (solo in caso di estinzione di mutuo ipotecario preesistente)<br>• Conteggio estintivo (solo in caso di estinzione di mutuo ipotecario preesistente) |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |

| | |
|---|---|
| **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. |
| **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. |
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA LIQUIDITÀ O LIQUIDITÀ E SOSTITUZIONE – TASSO VARIABILE BCE

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 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 dal contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### Il Mutuo BBVA Liquidità – Tasso variabile BCE
Il Mutuo BBVA Liquidità – Tasso variabile BCE è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia, titolari di un rapporto di lavoro subordinato, per l'erogazione di liquidità senza vincolo di destinazione specifica.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Liquidità- Tasso Variabile BCE è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**

## Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione – Tasso variabile BCE

Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione – Tasso variabile BCE è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia, titolari di un rapporto di lavoro subordinato, per una finalità mista destinando la somma oggetto del finanziamento in parte all'erogazione di liquidità senza vincolo di destinazione specifica e in parte all'estinzione totale di un mutuo ipotecario preesistente.
**Il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione può essere richiesto esclusivamente nei casi in cui il mutuo ipotecario preesistente da estinguere sia stato sottoscritto per l'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale.**

**Per richiedere il Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione - Tasso Variabile BCE è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**

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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA LIQUIDITÀ O LIQUIDITÀ E SOSTITUZIONE – TASSO VARIABILE BCE**

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Mutuo BBVA Liquidità:** contratto di credito immobiliare per l'erogazione senza vincolo di destinazione di Euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) del 50% al tasso variabile MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread del 3,95% con una durata di 180 mesi e rata di 737,18 Euro.

- **Importo totale del credito:** 98.950,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 38.743,88 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 137.693,88 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,49%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250 Euro | 600 Euro | 200 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 1.964,70 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria indicato negli esempi di cui sopra è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile oggetto di garanzia ipotecaria di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Mutuo BBVA Liquidità**: 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 200.000€.<br>**Mutuo BBVA Liquidità e Sostituzione**: 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 200.000€, di cui fino a 50.000€ destinati all'estinzione di un mutuo ipotecario preesistente. |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 180 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento. |
| **Garanzie accettate** | Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.<br>La valutazione dell'immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dal finanziatore.<br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro verrà detratto dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>In base all'esito dell'istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie. |

<table>
<tr><td>Valute disponibili</td><td>Euro.</td></tr>
<tr><td colspan="2">TASSI DISPONIBILI</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>
Tasso variabile indicizzato al tasso MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread (Tasso di interesse Annuo Nominale o “TAN”) pari a:
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 50%</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Liquidità<br>o<br>Liquidità e Sostituzione</td><td>10</td><td>3,95%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,95%</td></tr>
</table>
I tassi di cui sopra sono stati calcolati sulla base dell’indice di riferimento e degli spread in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento (si vedano le successive sezioni “Indice di riferimento” e “Spread”).<br><br>
Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite (si veda la successiva sezione “Indice di riferimento”), secondo l’andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.<br><br>
In considerazione della natura del contratto di finanziamento, in nessun caso potranno maturare interessi in favore del cliente.<br><br>
Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resterà valido per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni sarà applicato il tasso tempo per tempo vigente o quello definito in caso di nuova delibera, come riportato nella documentazione precontrattuale aggiornata.<br><br>
Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la “Riduzione”) al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br>
• la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il “Conto Corrente”);<br>
• nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:<br>
a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>
b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>
c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.<br>
La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>
La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br><br>
<u>Esempio:</u><br><br>
Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l’accredito dello stipendio sul Conto Corrente<br><br>
La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br><br>
La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br><br>
In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.
</td></tr>
<tr><td>Indice di riferimento</td><td>Tasso MRO (Main Refinancing Operations).</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>Il tasso MRO viene rilevato il giorno 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente la delibera definitiva del finanziamento (mese di rilevazione). Le successive revisioni del tasso di interesse saranno effettuate con cadenza mensile.<br><br>Le variazioni dell'indice di riferimento, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso variabile, comportano un incremento o una diminuzione delle rate del finanziamento.<br><br>Alla data di ultimo aggiornamento del presente documento, il valore del tasso MRO, rilevato nelle modalità sopra descritte, è pari a 2,65%.</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>Gli spread del Mutuo BBVA Liquidità o Liquidità e Sostituzione – Tasso variabile BCE dipendono:<br><br>- dalla durata del mutuo;<br>- dal Loan To Value (il "LTV") che rappresenta il rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 50%</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Liquidità<br>o<br>Liquidità e<br>Sostituzione</td><td>10</td><td>1,30%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>1,30%</td></tr>
</table>
<br>Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Un periodo di preammortamento (altresì definito "Periodo di Adeguamento") è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">SPESE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Spese per la stipula del contratto</td></tr>
<tr><td>Istruttoria</td><td>600 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.</td></tr>
<tr><td>Perizia tecnica</td><td>200 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Se l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all'agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore.</td></tr>
<tr><td>Imposta sostitutiva</td><td>Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (che varia tra un minimo di 0,25% e un massimo di 2% in base alle finalità del finanziamento) che assolve agli</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br><br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca scegliendo di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br><br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br><br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br><br>Esempio di premio.<br><br>Calcolato su un mutuo di 180 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 1.964,70 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br><br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante al non variare del tasso. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.
- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per €100.000_ di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni |
|---|---|---|---|---|
| 3,95% | 10 | 1.010,08 € | 1.107,70 € | 917,90 € |
| 3,95% | 15 | 737,18 € | 841,16 € | 641,21 € |

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

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1912 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione del Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i primi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel fascicolo informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | TAN applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>● invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>● inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; e inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br><br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br><br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br><br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br><br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br><br>**Prestazione assicurata**<br><br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br><br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al

netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| Importo finanziamento | 100.000 Euro | 100.000 Euro | 100.000 Euro |
| Importo totale del credito | 98.950 Euro | 98.950 Euro | 98.950 Euro |
| Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva) | 39.924,54 Euro | 39.924,54 Euro | 39.924,54 Euro |
| Importo totale dovuto dal cliente | 138.874,54 Euro | 138.874,54 Euro | 138.874,54 Euro |
| Rata | 737,18 Euro | 737,18 Euro | 737,18 Euro |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | 4,49% | 4,49% | 4,49% |
| Importo premio mensile | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| Costo complessivo con polizza | 4,53% | 4,55% | 4,51% |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Nominale (TAN) variabile BCE | 3,95% |
| Durata | 180 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare con un Loan To Value (LTV) del 50%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio Estratto di matrimonio con annotazione sul regimi patrimoniale<br>• Verbale si separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | Lavoratori dipendenti o pensionati:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime due buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato) |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Decreto di trasferimento (solo nel caso in cui la provenienza dell'immobile sia un'aggiudicazione d'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Preliminare/compromesso di compravendita<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata<br>• Atto di mutuo (solo in caso di estinzione di mutuo ipotecario preesistente)<br>• Conteggio estintivo (solo in caso di estinzione di mutuo ipotecario preesistente) |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |
| **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA RISTRUTTURAZIONE
# TASSO FISSO

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 di mercato.

#### Il Mutuo BBVA Ristrutturazione – Tasso Fisso
Il Mutuo BBVA Ristrutturazione – Tasso fisso è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per il reintegro delle spese sostenute per la ristrutturazione edilizia di un immobile adibito ad abitazione principale. La stipula del mutuo deve avvenire entro 18 (diciotto) mesi dalla data di inizio dei lavori di ristrutturazione.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Ristrutturazione- Tasso Fisso è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**
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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA RISTRUTTURAZIONE– TASSO FISSO

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Mutuo BBVA Ristrutturazione:** contratto di credito immobiliare per il reintegro delle spese sostenute per la ristrutturazione edilizia di un immobile adibito ad abitazione principale, pari a Euro 100.000, con un Loan To Value (LTV) del 50% al tasso fisso del 4,20% con una durata di 300 mesi e rata di 538,94 Euro.

- **Importo totale del credito:** 98.950,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 70.447,36 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 169.397,36 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,73%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250,00 Euro | 600,00 Euro | 200,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.274,50 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria indicato negli esempi di cui sopra è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile oggetto di garanzia ipotecaria di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Mutuo BBVA Ristrutturazione**: 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 300.000 € |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 300 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento. |
| **Garanzie accettate** | Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.<br>La valutazione dell'immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dalla Banca.<br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro e verrà detratto dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>In base all'esito dell'istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie. |
| **Valute disponibili** | Euro. |
| **TASSI DISPONIBILI** | |
| **Tasso di interesse nominale annuo** | Il Tasso fisso nominale annuo per l'intera durata del contratto di finanziamento finito e non parametrizzato (Tasso di interesse Annuo Nominale o "TAN") dipende:<br>- dalla durata del mutuo; |

| | |
|---|---|
| | - dal Loan To Value (il "**LTV**") che rappresenta il rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato.<br><br>**I tassi di cui sopra sono validi per le stipule entro e non oltre il 15 Gennaio 2027. Oltre tale data saranno applicati i tassi tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.**<br><br>l TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la "**Riduzione**") al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br>• la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il "**Conto Corrente**");<br>• nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:<br>a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.<br><br>La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br><br><u>Esempio:</u><br><br>Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l'accredito dello stipendio sul Conto Corrente.<br><br>La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br><br>La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br><br>In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza. |

| Finalità | Durata | LTV ≤ 50% |
|---|---|---|
| Reintegro ristrutturazione | 120 | 3,79% |
| | 180 | 3,89% |
| | 240 | 4,10% |
| | 300 | 4,20% |

| | |
|---|---|
| **Tasso di interesse di preammortamento** | Un periodo di preammortamento (altresì definito "**Periodo di Adeguamento**") è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale. |

| **SPESE** | |
|---|---|
| **Spese per la stipula del contratto** | |
| **Istruttoria** | 600,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto. |

| | |
|---|---|
| | Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA. |
| **Perizia tecnica** | 200,00 Euro.<br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>Se il l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all'agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore. |
| **Imposta sostitutiva** | Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati alla ristrutturazione di 'abitazioni principali e del 2,00% per i mutui destinati alla ristrutturazione di immobili diversi dall'abitazione principale) che assolve agli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br>Esempio di premio.<br>Calcolato su un mutuo di durata 300 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 3.274,50 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |

| | |
|---|---|
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.
- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:
  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per € 100.00,00 di capitale |
|---|---|---|
| 3,79% | 10 | 1002,50 € |
| 3,89% | 15 | 734,19 € |
| 4,10% | 20 | 611,26 € |
| 4,20% | 25 | 538,94 € |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996) relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato sul sito internet www.bbva.it.

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;

- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione del Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home&Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i premi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita.

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | TAN applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale. |

| | | |
|---|---|---|
| (ramo danni + ramo vita – opzione “Plus”) | • inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br><br>Ramo vita: decesso. | **Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio o malattia; decesso.<br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l’intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione “Base” e “Plus”) e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione “Base”**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell’importo del mutuo e variabile in relazione all’età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione “Plus”**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell’importo del mutuo e variabile in relazione all’età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br><br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br><br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br>**Prestazione assicurata**<br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l’intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell’importo del mutuo e variabile in relazione all’età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| Importo finanziamento | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro |
| Importo totale del credito | 98.950,00 Euro | 98.950,00 Euro | 98.950,00 Euro |
| Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva) | 70.447,36 Euro | 70.447,36 Euro | 70.447,36 Euro |
| Importo totale dovuto dal cliente | 169.397,36 Euro | 169.397,36 Euro | 169.397,36 Euro |
| Rata | 538,94 Euro | 538,94 Euro | 538,94 Euro |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | 4,20% | 4,20% | 4,20% |
| Importo premio mensile | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| Costo complessivo con polizza | 4,77% | 4,79% | 4,75% |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Nominale (TAN) fisso | 4,20% |
| Durata | 300 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare con un Loan To Value (LTV) del 50%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile

oggetto di garanzia ipotecaria di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;

- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regime patrimoniale<br>• Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | <u>Lavoratori dipendenti o pensionati</u>:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime 2 buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br><u>Lavoratori autonomi</u>:<br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativo all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Decreto di trasferimento (solo in caso di acquisto dell'immobile all'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata<br>• Evidenza pagamento dei lavori già eseguiti<br>• Computo metrico lavori |

| | |
|---|---|
| | • Documentazione catastale e urbanistica relativa ai lavori |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |

| | |
|---|---|
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA RISTRUTTURAZIONE
# TASSO VARIABILE EURIBOR

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 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 dal contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### Mutuo BBVA Ristrutturazione – Tasso variabile Euribor
Il Mutuo BBVA Ristrutturazione – Tasso variabile Euribor è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per il reintegro delle spese sostenute per la ristrutturazione edilizia di un immobile adibito ad abitazione principale. La stipula del mutuo deve avvenire entro 18 (diciotto) mesi dalla data di inizio dei lavori di ristrutturazione.

**Per richiedere il Mutuo BBVA Ristrutturazione - Tasso Variabile Euribor è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID)**.

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 e nella sezione “Documenti legali” del sito della Banca www.bbva.it.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA RISTRUTTURAZIONE - TASSO VARIABILE EURIBOR**

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Mutuo BBVA Ristrutturazione:** contratto di credito immobiliare per il reintegro delle spesa sostenute per la ristrutturazione edilizia di un immobile adibito ad abitazione principale, pari ad Euro 100.000 con un Loan To Value (LTV) del 50% al tasso variabile Euribor 3 Mesi/360 + spread pari al 3,15% con una durata di 300 mesi e rata di 482,05 Euro.

- **Importo totale del credito:** 98.950,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 54.400,23 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 153.350,23 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,62%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250,00 Euro | 600,00 Euro | 200,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.274,50 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile oggetto di garanzia ipotecaria di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Mutuo BBVA Ristrutturazione**: 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 300.000,00€ |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 300 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento. |
| **Garanzie accettate** | Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.<br>La valutazione dell'immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dalla Banca.<br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro e verrà detratto dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. In caso di (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>In base all'esito dell'istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie. |
| **Valute disponibili** | Euro. |
| **TASSI DISPONIBILI** | |

<table>
<tr>
<td>Tasso di interesse nominale annuo</td>
<td>
Tasso variabile indicizzato al tasso Euribor 3 Mesi/360 + spread (Tasso di interesse Nominale Annuo o “TAN”) pari a:
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 50%</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Reintegro ristrutturazione</td><td>10</td><td>3,15%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,15%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,15%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,15%</td></tr>
</table>
I tassi di cui sopra sono stati calcolati sulla base dell’indice di riferimento e degli spread in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento (si vedano le successive sezioni “Indice di riferimento” e “Spread”).<br><br>
Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite (si veda la successiva sezione “Indice di riferimento”), secondo l’andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.<br><br>
In considerazione della natura del contratto di finanziamento, in nessun caso potranno maturare interessi in favore del cliente.<br><br>
Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resterà valido per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni sarà applicato il tasso tempo per tempo vigente o quello definito in caso di nuova delibera, come riportato nella documentazione precontrattuale aggiornata.<br><br>
Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la “Riduzione”) al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br>
• la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il “Conto Corrente”);<br>
• nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:<br>
a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>
b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>
c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.<br>
La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>
La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br><br>
<u>Esempio:</u><br><br>
Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l’accredito dello stipendio sul Conto Corrente.<br><br>
La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br><br>
La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br><br>
In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.
</td>
</tr>
<tr>
<td>Indice di riferimento</td>
<td>
Euribor 3 Mesi/360.<br><br>
Euribor è l’acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come “tasso interbancario di offerta in euro” ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell’Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) -da EMMI- European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>L’indice di riferimento Euribor 3 Mesi/360 è rilevato sul circuito Bloomberg il giorno 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente la delibera definitiva del finanziamento (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor 3 mesi/360 in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi). Le successive revisioni del tasso di interesse saranno effettuate con cadenza mensile.<br><br>Le variazioni dell’indice di riferimento, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso variabile comportano un incremento o una diminuzione delle rate del finanziamento.<br><br>Alla data di ultimo aggiornamento del presente documento, il valore dell’Euribor 3 Mesi/360, rilevato nelle modalità sopra descritte, è pari a 2,65%.</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>Gli spread del Mutuo BBVA Ristrutturazione - Tasso variabile Euribor dipendono:<br><br>- dalla durata del mutuo;<br>- dal Loan To Value (il “LTV”) che rappresenta il rapporto tra l’importo finanziato e il valore di perizia dell’immobile ipotecato.<br><br><table><tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 50%</th></tr><tr><td rowspan="4">Reintegro ristrutturazione</td><td>10</td><td>0,50%</td></tr><tr><td>15</td><td>0,50%</td></tr><tr><td>20</td><td>0,50%</td></tr><tr><td>25</td><td>0,50%</td></tr></table><br>Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Un periodo di preammortamento (altresì definito “Periodo di Adeguamento”) è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">SPESE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Spese per la stipula del contratto</td></tr>
<tr><td>Istruttoria</td><td>600,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell’avvio dell’analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.</td></tr>
<tr><td>Perizia tecnica</td><td>200,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall’importo del finanziamento al momento dell’erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Se l’immobile oggetto di garanzia rientra nella classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all’agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell’attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore.</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **Imposta sostitutiva** | Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati alla ristrutturazione di abitazioni principali e del 2,00% per i mutui destinati alla ristrutturazione di immobili diversi dall'abitazione principale) che assolve agli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br><br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br><br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br><br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br><br>Esempio di premio.<br><br>Calcolato su un mutuo di durata di 300 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 3.274,50 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br><br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante al non variare del tasso. |

| | |
|---|---|
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.
- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per € 100.00,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni |
|---|---|---|---|---|
| 3,15% | 10 | 972,55 € | 1.068,00€ | 882,57 € |
| 3,15% | 15 | 697,82 € | 798,63 € | 605,11 € |
| 3,15% | 20 | 562,14 € | 668,27 € | 466,62 € |
| 3,15% | 25 | 482,05 € | 593,36 € | 383,70 € |

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

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte a evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i primi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita.

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | Tasso applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>• inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60% e inabilità totale temporanea da infortunio o malattia; decesso.<br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br>**Prestazione assicurata**<br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| **Importo finanziamento** | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro |
| **Importo totale del credito** | 98.950,00 Euro | 98.950,00 Euro | 98.950,00 Euro |
| **Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)** | 54.400,23 Euro | 54.400,23 Euro | 54.400,23 Euro |
| **Importo totale dovuto dal cliente** | 153.350,23 Euro | 153.350,23 Euro | 153.350,23 Euro |
| **Rata** | 482,05 Euro | 482,05 Euro | 482,05 Euro |
| **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** | 3,62% | 3,62% | 3,62% |
| **Importo premio mensile** | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| **Costo complessivo con polizza** | 3,66% | 3,68% | 3,63% |

| | |
|---|---|
| **Tasso Annuo Nominale (TAN) variabile Euribor 3 mesi/360** | 3,15% |
| **Durata** | 300 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare con un Loan To Value (LTV) del 50%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;

- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regimi patrimoniale<br>• Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | Lavoratori dipendenti o pensionati:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime 2 buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br>Lavoratori autonomi:<br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativo all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Decreto di trasferimento (solo in caso di acquisto dell'immobile all'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata<br>• Evidenza pagamento dei lavori già eseguiti<br>• Computo metrico lavori<br>• Documentazione catastale e urbanistica relativa ai lavori |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto “tasso soglia”, ossia il limite oltre il quale il tasso d’interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il “tasso soglia” riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il “tasso soglia” dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA RISTRUTTURAZIONE – TASSO VARIABILE BCE

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 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 dal contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### Il Mutuo BBVA Ristrutturazione – Tasso variabile BCE
Il Mutuo BBVA Ristrutturazione – Tasso variabile BCE è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per il reintegro delle spese sostenute per la ristrutturazione edilizia di un immobile adibito ad abitazione principale. La stipula del mutuo deve avvenire entro 18 (diciotto) dalla data di inizio dei lavori di ristrutturazione.

**Per richiedere il Mutuo BBVA Ristrutturazione - Tasso Variabile BCE è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**

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 e nella sezione “Documenti legali” del sito della Banca www.bbva.it.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA RISTRUTTURAZIONE– TASSO VARIABILE BCE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Mutuo BBVA Ristrutturazione:** contratto di credito immobiliare per il reintegro delle spese sostenute per la ristrutturazione edilizia di un immobile adibito ad abitazione principale, pari a Euro 100.000,00 con un Loan To Value (LTV) del 50% al tasso variabile MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread del 3,15% con una durata di 300 mesi e rata di 482,05 Euro.

- **Importo totale del credito:** 98.950 Euro
- **Costo totale del credito:** 53.315,71 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 152.265,71 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,62%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 250,00 Euro | 600,00 Euro | 200,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.274,50 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria indicato negli esempi di cui sopra è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile oggetto di garanzia ipotecaria di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Mutuo BBVA Ristrutturazione**: 50% del valore di perizia dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, fino a 300.000€. |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 300 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento. |
| **Garanzie accettate** | Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ubicato in Italia, per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.<br>La valutazione dell'immobile offerto in garanzia è svolta da un tecnico esterno abilitato e nominato dal finanziatore.<br>Il costo della perizia è pari a 200,00 Euro verrà detratto dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione. In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br>In base all'esito dell'istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie. |
| **Valute disponibili** | Euro. |

**TASSI DISPONIBILI**

**Tasso di interesse nominale annuo**

Tasso variabile indicizzato al tasso MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread (Tasso di interesse Annuo Nominale o "TAN") pari a:

| Finalità | Durata | LTV ≤ 50% |
|---|---|---|
| Reintegro ristrutturazione | 10 | 3,15% |
| | 15 | 3,15% |
| | 20 | 3,15% |
| | 25 | 3,15% |

I tassi di cui sopra sono stati calcolati sulla base dell'indice di riferimento e degli spread in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento (si vedano le successive sezioni "Indice di riferimento" e "Spread").

Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite (si veda la successiva sezione "Indice di riferimento"), secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

**In considerazione della natura del contratto di finanziamento, in nessun caso potranno maturare interessi in favore del cliente.**

**Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resterà valido per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni sarà applicato il tasso tempo per tempo vigente o quello definito in caso di nuova delibera, come riportato nella documentazione precontrattuale aggiornata.**

Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la "**Riduzione**") al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

- la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il "**Conto Corrente**");
- nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

  a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
  b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
  c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.

La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.

Esempio:

Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l'accredito dello stipendio sul Conto Corrente.

La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.

La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.

In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.

**Indice di riferimento**

Tasso MRO (Main Refinancing Operations).

Il tasso MRO viene rilevato il giorno 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente la delibera definitiva del finanziamento (mese di rilevazione). Le successive revisioni del tasso di interesse saranno effettuate con cadenza mensile.

<table>
<tr><td></td><td>Le variazioni dell'indice di riferimento, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso variabile, comportano un incremento o una diminuzione delle rate del finanziamento.<br><br>Alla data di ultimo aggiornamento del presente documento, il valore del tasso MRO, rilevato nelle modalità sopra descritte, è pari a 2,65%.</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>Gli spread del Mutuo BBVA Liquidità e Mutuo BBVA Misto – Tasso variabile BCE dipendono:<br><br>- dalla durata del mutuo;<br>- dal Loan To Value (il "LTV") che rappresenta il rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 50%</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Reintegro ristrutturazione</td><td>10</td><td>0,50%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>0,50%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>0,50%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>0,50%</td></tr>
</table>
<br>Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Un periodo di preammortamento (altresì definito "Periodo di Adeguamento") è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">SPESE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Spese per la stipula del contratto</td></tr>
<tr><td>Istruttoria</td><td>600,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.</td></tr>
<tr><td>Perizia tecnica</td><td>200,00 Euro.<br><br>Tale spesa è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.<br><br>In caso (i) di rifiuto della pratica da parte della Banca o (ii) di rinuncia alla pratica su richiesta del cliente prima della stipula del contratto di finanziamento, il pagamento di tale spesa non è dovuto.<br><br>Se l'immobile oggetto di garanzia rientra nella classe energetica A o B, le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca. Per poter accedere all'agevolazione, la classe energetica deve essere documentata attraverso la presentazione di copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello tempo per tempo in vigore.</td></tr>
<tr><td>Imposta sostitutiva</td><td>Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (nella misura dello 0,25% per i mutui destinati alla ristrutturazione di abitazioni principali e del 2,00% per i mutui destinati alla ristrutturazione di immobili diversi dall'abitazione principale) che assolve agli obblighi delle imposte di bollo, di registro e ipotecarie. L'imposta sostitutiva è detratta dall'importo del finanziamento al momento dell'erogazione.</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br><br>Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca scegliendo di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it.<br><br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br><br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br><br>Esempio di premio.<br><br>Calcolato su un mutuo di 300 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 100.000 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br><br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante al non variare del tasso. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- le spese di perizia sono integralmente a carico della Banca se l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria rientra nella classe energetica A o B (si veda anche la sezione "Spese per la stipula del contratto", riquadro "Perizia tecnica").
- Alle spese di istruttoria è applicato uno sconto pari a Euro 100 se il cliente, al momento del completamento di tutte le attività richieste sulla piattaforma ai fini dell'avvio dell'analisi reddituale, risulti già titolare di un Conto Corrente BBVA.
- Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

Per maggiori informazioni sull'applicazione delle Riduzioni si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni |
|---|---|---|---|---|
| 3,15% | 10 | 972,55 € | 1.068,00 € | 882,57 € |
| 3,15% | 15 | 697,82 € | 798,63 € | 605,11 € |
| 3,15% | 20 | 562,14 € | 668,27 € | 466,62 € |
| 3,15% | 25 | 482,05 € | 593,36 € | 383,70 € |

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

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1912 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra o scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione del Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.bbva.it.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i primi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel fascicolo informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | TAN applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico del cliente |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>● invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>● inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; e inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br><br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br><br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br><br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br><br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br><br>**Prestazione assicurata**<br><br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br><br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al

netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| Importo finanziamento | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro |
| Importo totale del credito | 98.950,00 Euro | 98.950,00 Euro | 98.950,00 Euro |
| Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva) | 53.315,71 Euro | 53.315,71 Euro | 53.315,71 Euro |
| Importo totale dovuto dal cliente | 152.265,71 Euro | 152.265,71 Euro | 152.265,71 Euro |
| Rata | 482,05 Euro | 482,05 Euro | 482,05 Euro |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | 3,62% | 3,62% | 3,62% |
| Importo premio mensile | 23,90 Euro | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro |
| Costo complessivo con polizza | 3,66% | 3,68% | 3,63% |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Nominale (TAN) variabile BCE | 3,15% |
| Durata | 300 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare con un Loan To Value (LTV) del 50%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio Estratto di matrimonio con annotazione sul regimi patrimoniale<br>• Verbale si separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | Lavoratori dipendenti o pensionati:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime due buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br>Lavoratori autonomi:<br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativi all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Decreto di trasferimento (solo in caso di acquisto dell'immobile all'asta)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata<br>• Evidenza pagamento dei lavori già eseguiti<br>• Computo metrico lavori<br>• Documentazione catastale e urbanistica relativa ai lavori |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |
| **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell’Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull’usura. E’ utilizzato per il calcolo del cosiddetto “tasso soglia”, ossia il limite oltre il quale il tasso d’interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il “tasso soglia” riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il “tasso soglia” dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA SURROGA – TASSO FISSO

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 di mercato.

#### Il Mutuo BBVA Surroga – Tasso Fisso
Il Mutuo BBVA Acquisto – Tasso fisso è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per sostituire un mutuo già in essere mediante il meccanismo della portabilità del finanziamento (Surroga) ai sensi dell'art. 120 – *quater* del Decreto Legislativo n. 385/1993 e 1202 del Codice Civile.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Surroga - Tasso Fisso è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**
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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA SURROGA – TASSO FISSO**

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Surroga – immobile adibito a prima casa:** contratto di credito immobiliare per la surroga di un finanziamento di Euro 100.000,00 garantito da ipoteca su un immobile adibito a prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80% al tasso fisso del 4,35% con una durata di 360 mesi e rata di 497,81 Euro.

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

- **Importo totale del credito:** 100.000,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 87.190,97 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 187.190,97 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,79%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

**Esempio rappresentativo Surroga – immobile adibito a seconda casa:** contratto di credito immobiliare per la surroga di un finanziamento di Euro 100.000,00 garantito da ipoteca su un immobile adibito a seconda casa con un Loan To Value (LTV) del 70% al tasso fisso del 4,35% con una durata di 360 mesi e rata di 497,81 Euro.

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

- **Importo totale del credito:** 100.000,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 87.190,97 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 187.190,97 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,79%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria indicato negli esempi di cui sopra è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family di, garanzia Incendio Fabbricato, Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca o mantenere la polizza già in essere con il passaggio del vincolo a favore di BBVA**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Prima casa**: 80% del valore di perizia dell'immobile.<br>**Seconda casa**: 70% del valore di perizia dell'immobile. |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 360 mesi. |

<table>
<tr><td></td><td>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento.</td></tr>
<tr><td>Garanzie accettate</td><td>Annotamento dell'ipoteca di primo grado in essere sull'immobile in caso di surroga ai sensi dell'art. 120 – quater del Decreto Legislativo n. 385/1993.<br>L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato in Italia.<br><br>In base all'esito dell'istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie.</td></tr>
<tr><td>Valute disponibili</td><td>Euro.</td></tr>
<tr><td colspan="2">TASSI DISPONIBILI</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>
Il Tasso fisso nominale annuo per l'intera durata del contratto di finanziamento finito e non parametrizzato (Tasso di interesse Annuo Nominale o "TAN") dipende:<br>
- dalla durata del mutuo;<br>
- dalla finalità del mutuo (surroga prima o seconda casa);<br>
- dal Loan To Value (il "LTV") che rappresenta il rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga prima casa</td><td>10</td><td>3,95%</td><td>3,95%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>4,20%</td><td>4,20%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>4,30%</td><td>4,30%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>4,35%</td><td>4,35%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>4,35%</td><td>4,35%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga seconda casa</td><td>10</td><td>3,95%</td><td>3,95%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>4,20%</td><td>4,20%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>4,30%</td><td>4,30%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>4,35%</td><td>4,35%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>4,35%</td><td>4,35%</td></tr>
</table>
I tassi di cui sopra sono validi per le stipule entro e non oltre il 15 Gennaio 2027. Oltre tale data saranno applicati i tassi tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.<br><br>
Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la "Riduzione") al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br>
• la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il "Conto Corrente");<br>
• nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:<br>
a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>
b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>
c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€..<br><br>
La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>
La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br><br>
<u>Esempio:</u><br><br>
Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l'accredito dello stipendio sul Conto Corrente.<br><br>
La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.
</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br><br>In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza. |
| **Tasso di interesse di preammortamento** | Un periodo di preammortamento (altresì definito "**Periodo di Adeguamento**") è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale. |

| **SPESE** | |
|---|---|
| **Spese per la stipula del contratto** | |
| **Istruttoria** | 0,00 Euro. |
| **Perizia tecnica** | 0,00 Euro. |
| **Imposta sostitutiva** | Non applicata ai sensi dell'art. 8, co. 4-bis, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br><br>Il cliente potrà:<br><br>- avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca;<br><br>- scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it;<br><br>- mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA. In tal caso la Banca si riserva di valutare l'adeguatezza della polizza stipulata, le cui condizioni di copertura non dovranno risultare peggiorative o inferiori rispetto a quelle richieste dalla Banca.<br><br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br><br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br><br>Esempio di premio.<br><br>Calcolato su un mutuo di durata di 360 garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 3.929,40 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |

| | |
|---|---|
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito sono applicabili le seguenti detrazioni, tra loro cumulabili qualora siano rispettate le condizioni previste da ciascuna di esse:

- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 3,95% | 10 | 1.010,08 € |
| 4,20% | 15 | 749,75 € |
| 4,30% | 20 | 621,90 € |
| 4,35% | 25 | 547,35 € |
| 4,35% | 30 | 497,81 € |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996) relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato sul sito internet www.bbva.it.

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà:

- avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra;
- scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione del Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet www.bbva.it;
- mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA. In tal caso la Banca si riserva di valutare l'adeguatezza della polizza stipulata, le cui condizioni di copertura non dovranno risultare peggiorative o inferiori rispetto a quelle richieste dalla Banca.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato o mantenga la polizza in essere, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i premi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita.

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | TAN applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico della Banca. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | Non applicate ai sensi dell'art. 8, co. 4-bis, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento. |

| | | |
|---|---|---|
| (ramo danni + ramo vita – opzione "Base") | | **Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br><br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>• inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br><br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br><br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio o malattia; decesso.<br><br>**Prestazione assicurata**<br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br><br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br><br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br><br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br><br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br><br>**Prestazione assicurata** |

| | | |
|---|---|---|
| | | - decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio.

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| **Importo finanziamento** | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro |
| **Importo totale del credito** | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro |
| **Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)** | 87.190,97 Euro | 87.190,97 Euro | 87.190,97 Euro |
| **Importo totale dovuto dal cliente** | 187.190,97 Euro | 187.190,97 Euro | 187.190,97 Euro |
| **Rata** | 497,81 Euro | 497,81 Euro | 497,81 Euro |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** | 4,79% | 4,79% | 4,79% |
| **Importo premio mensile** | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| **Costo complessivo con polizza** | 4,83% | 4,85% | 4,81% |

| | |
|---|---|
| **Tasso Annuo Nominale (TAN) fisso** | 4,35% |
| **Durata** | 360 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare per la surroga di un finanziamento garantito da ipoteca su prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca o di mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta annotazione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regime patrimoniale)<br>• Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | <u>Lavoratori dipendenti o pensionati</u>:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi |

| | |
|---|---|
| | • Ultime 2 buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br><br>Lavoratori autonomi:<br><br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativo all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Atto di mutuo oggetto di surrogazione<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |

| | |
|---|---|
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA SURROGA – TASSO VARIABILE EURIBOR

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 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 dal contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### Mutuo BBVA Surroga – Tasso variabile Euribor
Il Mutuo BBVA Acquisto – Tasso variabile Euribor è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per sostituire un mutuo già in essere mediante il meccanismo della portabilità del finanziamento (Surroga) ai sensi dell'art. 120 – *quater* del Decreto Legislativo n. 385/1993 e 1202 del Codice Civile.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Surroga - Tasso Variabile Euribor è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID)**.
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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA SURROGA – TASSO VARIABILE EURIBOR**

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Surroga – immobile adibito a prima casa:** contratto di credito immobiliare per la surroga di un finanziamento di Euro 100.000,00 garantito da ipoteca su un immobile adibito a prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80% al tasso variabile Euribor 3 Mesi/360 + spread pari al 3,51% con una durata di 360 mesi e rata di 449,60 Euro.

- **Importo totale del credito:** 100.000,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 69.813,08 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 169.813,08 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,90 %

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | Euro 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

**Esempio rappresentativo Surroga – immobile adibito a seconda casa:** contratto di credito immobiliare per la surroga di un finanziamento di Euro 100.000,00 garantito da ipoteca su un immobile adibito a seconda casa con un Loan To Value (LTV) del 70% al tasso variabile Euribor 3 Mesi/360 + spread pari al 3,51% con una durata di 360 mesi e rata di 449,60 Euro.

- **Importo totale del credito:** 100.000,00 Euro
- **Costo totale del credito:** 69.813,08 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 169.813,08 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,90 %

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca o di mantenere la polizza già in essere con il passaggio del vincolo a favore di BBVA**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Prima casa**: 80% del valore di perizia dell'immobile.<br>**Seconda casa**: 70% del valore di perizia dell'immobile. |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 360 mesi.<br>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento. |

<table>
<tr><td>Garanzie accettate</td><td>Annotamento dell’ipoteca di primo grado di essere sull’immobile in caso di surroga ai sensi dell’art. 120 – quater del Decreto Legislativo n. 385/1993.<br>L’immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato in Italia.<br><br>In base all’esito dell’istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie.</td></tr>
<tr><td>Valute disponibili</td><td>Euro.</td></tr>
<tr><td colspan="2">TASSI DISPONIBILI</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>Tasso variabile indicizzato al tasso Euribor 3 Mesi/360 + spread (Tasso di interesse Nominale Annuo o “TAN”), pari a:
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga prima casa</td><td>10</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga seconda casa</td><td>10</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
</table>
I tassi di cui sopra sono stati calcolati sulla base dell’indice di riferimento e degli spread in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento (si vedano le successive sezioni “Indice di riferimento” e “Spread”).<br><br>Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite (si veda la successiva sezione “Indice di riferimento”), secondo l’andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.<br><br>In considerazione della natura del contratto di finanziamento, in nessun caso potranno maturare interessi in favore del cliente.<br><br>Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resterà valido per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni sarà applicato il tasso tempo per tempo vigente o quello definito in caso di nuova delibera, come riportato nella documentazione precontrattuale aggiornata.<br><br>Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la “Riduzione”) al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br>
• la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il “Conto Corrente”);<br>
• nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:<br>
a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>
b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>
c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.<br><br>
La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br>La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br><br>La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.</td></tr>
<tr><td>Indice di riferimento</td><td>Euribor 3 Mesi/360.<br><br>Euribor è l’acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come “tasso interbancario di offerta in euro” ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell’Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) -da EMMI- European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).<br><br>L’indice di riferimento Euribor 3 Mesi/360 è rilevato sul circuito Bloomberg il giorno 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente la delibera definitiva del finanziamento (mese di rilevazione) come media delle rilevazioni giornaliere dei tassi Euribor 3 mesi/360 in un periodo campione che va dal 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente a quello di rilevazione al 19 (o giorno lavorativo precedente) del mese di rilevazione del parametro (estremi compresi). Le successive revisioni del tasso di interesse saranno effettuate con cadenza mensile.<br><br>Le variazioni dell’indice di riferimento, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso variabile, comportano un incremento o una diminuzione delle rate del finanziamento.<br><br>Alla data di ultimo aggiornamento del presente documento, il valore dell’Euribor 3 Mesi/360, rilevato nelle modalità sopra descritte, è pari a 2,51%.</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>Gli spread del Mutuo BBVA Surroga - Tasso variabile Euribor dipendono:<br><br>- dalla durata del mutuo;<br>- dalla finalità del mutuo (surroga prima o seconda casa);<br>- dal Loan To Value (il “LTV”) che rappresenta il rapporto tra l’importo finanziato e il valore di perizia dell’immobile ipotecato.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga prima casa</td><td>10</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
</table>
<br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga seconda casa</td><td>10</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
</table>
<br>Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Un periodo di preammortamento (altresì definito “Periodo di Adeguamento”) è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale</td></tr>
</table>

| SPESE |
|---|
| **Spese per la stipula del contratto** |

| | |
|---|---|
| **Istruttoria** | 0,00 Euro. |
| **Perizia tecnica** | 0,00 Euro. |
| **Imposta sostitutiva** | Non applicata ai sensi dell'art. 8, co. 4-bis, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento.<br>Il cliente potrà:<br>- avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca;<br>- scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it;<br>- mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA. In tal caso la Banca si riserva di valutare l'adeguatezza della polizza stipulata, le cui condizioni di copertura non dovranno risultare peggiorative o inferiori rispetto a quelle richieste dalla Banca.<br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br>Esempio di premio.<br>Calcolato su un mutuo di durata 360 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 3.929,40 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |
| **PIANO DI AMMORTAMENTO** | |

| | |
|---|---|
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante al non variare del tasso. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito è applicabile la seguente detrazione:

- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni |
|---|---|---|---|---|
| 3,51% | 10 | 989,33 € | 1.085,76 € | 89836 € |
| 3,51% | 15 | 715,37 € | 817,61 € | 621,19 € |
| 3,51% | 20 | 580,47 € | 688,45 € | 483,01 € |
| 3,51% | 25 | 501,16 € | 614,68 € | 400,41 € |
| 3,51% | 30 | 449,60 € | 568,42 € | 345,60 € |

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

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà:

- avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra;
- scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per

ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it;

- mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA. In tal caso la Banca si riserva di valutare l'adeguatezza della polizza stipulata, le cui condizioni di copertura non dovranno risultare peggiorative o inferiori rispetto a quelle richieste dalla Banca.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato o mantenga la polizza in essere, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i primi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | Tasso applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico della Banca. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | Non applicate ai sensi dell'art. 8, co. 4-bis, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni – opzione "Plus") | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>• inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60% e inabilità totale temporanea da infortunio o malattia; decesso.<br>**Prestazione assicurata** |

| | | |
|---|---|---|
| | | - invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br><br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione "Base" e "Plus") e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione "Base"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione "Plus"**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br><br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br><br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br><br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br><br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br><br>**Prestazione assicurata**<br><br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br><br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l'intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000,00 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e

proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| Importo finanziamento | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro |
| Importo totale del credito | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro | 100.000,00 Euro |
| Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva) | 69.813,08 Euro | 69.813,08 Euro | 69.813,08 Euro |
| Importo totale dovuto dal cliente | 169.813,08 Euro | 169.813,08 Euro | 169.813,08 Euro |
| Rata | 449,60 Euro | 449,60 Euro | 449,60 Euro |
| Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) | 3,90% | 3,90% | 3,90% |
| Importo premio mensile | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| Costo complessivo con polizza | 3,94% | 3,96% | 3,92% |

| | |
|---|---|
| Tasso Annuo Nominale (TAN) Variabile Euribor 3 Mesi/360 | 3,51% |
| Durata | 360 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare per la surroga di un finanziamento garantito da ipoteca su prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;
- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca o di mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta annotazione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regimi patrimoniale<br>• Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | <u>Lavoratori dipendenti o pensionati</u>:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime 2 buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br><u>Lavoratori autonomi</u>:<br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativo all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Atto di mutuo oggetto di surrogazione<br>• Atto di provenienza dell'immobile<br>• Visura catastale aggiornata |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |
| **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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
# MUTUO BBVA SURROGA – TASSO VARIABILE BCE

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**FINANZIATORE**
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. – Succursale italiana (di seguito "**BBVA**" o la "**Banca**")
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano
Sito Web: www.bbva.it
Indirizzo e-mail: servizioclienti@bbva.it
Numero verde: 800.17.26.39
Iscritta nel registro della Banca d'Italia con il n. 3576
Numero di iscrizione nel registro delle imprese: 06862150155

BBVA è una banca iscritta nel registro delle imprese spagnolo di Vizcaya, volume 2.083, pag. 1, foglio BI-17-A, voce 1 e ha una succursale italiana, a Milano, iscritta nel registro delle banche tenuto dalla Banca d'Italia con il numero 3576.

La banca è soggetta alla supervisione della Banca di Spagna (ubicata in Calle Alcalá nº 48, 28014, Madrid, Spagna - Sito Web www.bde.es) e della Commissione nazionale spagnola del mercato dei valori (CNMV), ubicata in Calle Edison 4, Madrid, Spagna - Sito Web www.cnmv.es. La succursale italiana di BBVA è inoltre soggetta alla supervisione della Banca d'Italia per le materie di sua competenza. La filiale italiana di BBVA aderisce, attraverso BBVA, allo schema spagnolo di garanzia dei depositi.

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**
Innovazione Finanziaria SIM S.P.A.
Sede legale: via F. Casati, 1/A - 20124 Milano
Sede amministrativa: Via Desenzano, 2 – 20146 Milano
Sede operativa: prolungamento via Igola, snc, Zona Industriale Est – 09122 Cagliari
Iscrizione albo SIM n. 291 con delibera CONSOB n° 19510/2016 – Iscrizione Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi presso IVASS n. D000546007

Innovazione Finanziaria SIM S.P.A. svolge la propria attività con vincolo di mandato ma senza rapporto di esclusiva nei propri rapporti con BBVA.

Per l'attività di intermediazione del credito e delle polizze assicurative facoltative non è previsto il versamento di compensi da parte del cliente. Il compenso per l'intermediazione sarà corrisposto esclusivamente dalla Banca e determinato in misura percentuale sull'importo del mutuo erogato e della tipologia del/dei mutuatario/i.

Il consumatore ha diritto di richiedere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni riconosciute da ciascun finanziatore per il quale Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. svolge attività di intermediazione del credito. Tale diritto può essere esercitato inviando una richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede amministrativa sopra indicato, all'attenzione Ufficio Richieste Consumatori.

I reclami relativi all'attività di intermediazione del credito possono essere inoltrati all'attenzione del Responsabile Reclami Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. a mezzo di posta ordinaria all'indirizzo della sede operativa sopra indicata, oppure tramite posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: reclamiinnofin@legalmail.it. I reclami devono avere il seguente contenuto minimo: nominativo del reclamante, recapiti del reclamante, oggetto e motivazione del reclamo.

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio – lungo termine. In genere la durata va da un minimo di 5 anni 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 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 dal contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliato per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### Il Mutuo BBVA Surroga – Tasso variabile BCE

Il Mutuo BBVA Acquisto – Tasso variabile BCE è un finanziamento a medio – lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado per un valore pari al 150% dell'importo del finanziamento stesso.
Può essere richiesto da persone fisiche residenti in Italia per sostituire un mutuo già in essere mediante il meccanismo della portabilità del finanziamento (Surroga) ai sensi dell'art. 120 – *quater* del Decreto Legislativo n. 385/1993 e 1202 del Codice Civile.
**Per richiedere il Mutuo BBVA Surroga - Tasso Variabile BCE è indispensabile essere in possesso delle credenziali di accesso al Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID).**
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 e nella sezione "Documenti legali" del sito della Banca www.bbva.it.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO BBVA SURROGA – TASSO VARIABILE BCE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Esempio rappresentativo Surroga – immobile adibito a prima casa:** contratto di credito immobiliare per la surroga di un finanziamento di Euro 100.000 garantito da ipoteca su un immobile adibito a prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80% al tasso variabile MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread pari al 3,51% con una durata di 360 mesi e rata di 449,60 Euro.

- **Importo totale del credito:** 100.000,00 Euro
- **Costo totale del credito:** € 69.774,62 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 169.774,62 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,90%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

**Esempio rappresentativo Surroga – immobile adibito a seconda casa:** contratto di credito immobiliare per la surroga di un finanziamento di Euro 100.000 garantito da ipoteca su un immobile adibito a seconda casa con un Loan To Value (LTV) del 70% al tasso variabile MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread pari al 3,51% con una durata di 360 mesi e rata di 449,60 Euro.

- **Importo totale del credito:** 100.000,00 Euro
- **Costo totale del credito:** € 69.774,62 Euro
- **Importo totale dovuto dal cliente:** 169.774,62 Euro
- **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,90%

Il TAEG dell'esempio è stato calcolato considerando le seguenti spese:

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Incasso rata | Comunicazioni periodiche | Polizza incendio e scoppio obbligatoria e scelta dal cliente |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 0,00 Euro | 3.929,40 Euro |

Il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria indicato negli esempi di cui sopra è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca o mantenere la polizza già in essere con il passaggio del vincolo a favore di BBVA**.

Il TAEG riportato negli esempi di cui sopra è calcolato in base ai tassi di interesse nominale annuo più elevati tra quelli disponibili (si veda la successiva sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento.

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

| VOCI | COSTI |
|---|---|
| **Importo massimo finanziabile** | **Prima casa**: 80% del valore di perizia dell'immobile.<br>**Seconda casa**: 70% del valore di perizia dell'immobile. |
| **Durata** | **Minima**: 120 mesi.<br>**Massima**: 360 mesi. |

<table>
<tr><td></td><td>Più massimo un mese di preammortamento che decorre dalla data di erogazione all'inizio dell'ammortamento.</td></tr>
<tr><td>Garanzie accettate</td><td>Annotamento dell'ipoteca di primo grado in essere sull'immobile in caso di surroga ai sensi dell'art. 120 – quater del Decreto Legislativo n. 385/1993.<br>L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato in Italia.<br><br>In base all'esito dell'istruttoria la Banca potrebbe richiedere ulteriori garanzie.</td></tr>
<tr><td>Valute disponibili</td><td>Euro.</td></tr>
<tr><td colspan="2">TASSI DISPONIBILI</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>Tasso variabile indicizzato al tasso MRO (Main Refinancing Operations) fissato dalla BCE + spread (Tasso di interesse Annuo Nominale o "TAN") pari a:
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga prima casa</td><td>10</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga seconda casa</td><td>10</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>3,27%</td><td>3,51%</td></tr>
</table>
I tassi di cui sopra sono stati calcolati sulla base dell'indice di riferimento e degli spread in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento (si vedano le successive sezioni "Indice di riferimento" e "Spread").<br><br>Il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite (si veda la successiva sezione "Indice di riferimento"), secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.<br><br>In considerazione della natura del contratto di finanziamento, in nessun caso potranno maturare interessi in favore del cliente.<br><br>Il tasso di stipula viene determinato al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resterà valido per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni sarà applicato il tasso tempo per tempo vigente o quello definito in caso di nuova delibera, come riportato nella documentazione precontrattuale aggiornata.<br><br>Al TAN del finanziamento è applicata una riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali (la "Riduzione") al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:<br>
• la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente (il "Conto Corrente");<br>
• nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:<br>
a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;<br>
b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;<br>
c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.<br><br>
La verifica dei presenti requisiti è effettuata secondo quanto previsto dalla Scheda Edizione del Programma BBVA+ vigente alla data di sottoscrizione del Mutuo.<br><br>La Riduzione si applica nei mesi in cui risultino soddisfatte entrambe le condizioni di cui sopra.<br><br><u>Esempio:</u><br><br>Alla rata di rimborso del Mutuo del mese di giugno è applicata la riduzione qualora (i) la rata venga addebitata sul Conto Corrente e (ii) nel mese solare di aprile il Cliente abbia ricevuto l'accredito dello stipendio sul Conto Corrente.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>La Riduzione è applicata esclusivamente qualora il cliente sia in regola con tutti gli obblighi derivanti dal finanziamento e non abbia debiti scaduti e non pagati relativi a qualsivoglia rapporto intrattenuto con la Banca.<br><br>La Banca applica la Riduzione alle prime due rate mensili previste dal piano di ammortamento anche qualora le condizioni di cui sopra non siano soddisfatte.<br><br>In caso di applicazione della Riduzione, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN ridotto per effetto della Riduzione, con conseguente rimodulazione delle quote di capitale e interessi delle rate in scadenza. Se le condizioni per beneficiare della Riduzione vengono successivamente meno, il piano di ammortamento del capitale residuo è ricalcolato al TAN contrattuale, con relativa rimodulazione della quota capitale e interessi delle rate in scadenza.</td></tr>
<tr><td>Indice di riferimento</td><td>Tasso MRO (Main Refinancing Operations).<br><br>Il tasso MRO viene rilevato il giorno 20 (o giorno lavorativo precedente) del mese precedente la delibera definitiva del finanziamento (mese di rilevazione). Le successive revisioni del tasso di interesse saranno effettuate con cadenza mensile.<br><br>Le variazioni dell’indice di riferimento, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso variabile, comportano un incremento o una diminuzione delle rate del finanziamento.<br><br>Alla data di ultimo aggiornamento del presente documento, il valore del tasso MRO, rilevato nelle modalità sopra descritte, è pari a 2,40%.</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>Gli spread del Mutuo BBVA Surroga – Tasso variabile BCE dipendono:<br><br>- dalla durata del mutuo;<br>- dalla finalità del mutuo (surroga prima o seconda casa);<br>- dal Loan To Value (il “LTV”) che rappresenta il rapporto tra l’importo finanziato e il valore di perizia dell’immobile ipotecato.<br><br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 80%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga prima casa</td><td>10</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
</table>
<br>
<table>
<tr><th>Finalità</th><th>Durata</th><th>LTV ≤ 60%</th><th>60 % < LTV ≤ 70%</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Surroga seconda casa</td><td>10</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>15</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>20</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>25</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
<tr><td>30</td><td>0,62%</td><td>0,86%</td></tr>
</table>
<br>Gli spread di stipula sono stabiliti al momento della delibera definitiva in base alle condizioni economiche vigenti a quella data e resteranno validi per le stipule entro i 14 giorni successivi. Oltre i 14 giorni saranno applicati gli spread tempo per tempo vigenti o quelli definiti in caso di nuova delibera, come riportati nella documentazione precontrattuale aggiornata.</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Un periodo di preammortamento (altresì definito “Periodo di Adeguamento”) è previsto se il giorno del mese di scadenza della rata e il giorno del mese di erogazione del finanziamento non coincidono. Il Periodo di Adeguamento è costituito dai giorni che intercorrono tra la data di erogazione del finanziamento e la data di scadenza della prima rata. Il tasso di interesse applicato al Periodo di Adeguamento coincide con il TAN contrattuale.</td></tr>
</table>

## SPESE

### Spese per la stipula del contratto

| | |
|---|---|
| **Istruttoria** | 0,00 Euro. |
| **Perizia tecnica** | 0,00 Euro. |
| **Imposta sostitutiva** | Non applicata ai sensi dell'art. 8, co. 4-bis, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. |
| **Assicurazione sull'immobile obbligatoria** | Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento<br>Il cliente potrà:<br>- avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti indicati dalla Banca;<br>- scegliere di sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Il relativo fascicolo informativo può essere consultato su www.bbva.it;<br>- mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA. In tal caso la Banca si riserva di valutare l'adeguatezza della polizza stipulata, le cui condizioni di copertura non dovranno risultare peggiorative o inferiori rispetto a quelle richieste dalla Banca.<br>Per i requisiti minimi della polizza si rinvia alla sezione "Servizi accessori" del presente documento.<br>Di seguito si riportano i costi riferiti alla polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A.<br>Esempio di premio.<br>Calcolato su un mutuo di durata di 360 mesi garantito da ipoteca su immobile di 300 metri quadri: premio unico anticipato, corrisposto dal cliente direttamente alla compagnia assicurativa e non finanziato, di 3.929,40 Euro. |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| **Gestione pratica** | 0,00 Euro. |
| **Incasso rata** | 0,00 Euro. |
| **Invio comunicazioni** | 0,00 Euro se inviate o messe a disposizione telematicamente su supporto durevole, o anche per posta se previste dalla normativa in materia di credito immobiliare ai consumatori.<br>0,00 Euro se spedite per posta ordinaria (l'importo è incluso nella prima rata successiva all'invio della comunicazione). |
| **Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art 40 bis Testo Unico Bancario)** | 0,00 Euro. |
| **Commissioni di estinzione anticipata** | È possibile estinguere anticipatamente il contratto di finanziamento in forma totale o parziale senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. |
| **Recupero crediti** | Il mancato adempimento degli obblighi economici previsti dal finanziamento (ad esempio il pagamento delle rate) comporterà il diritto da parte di BBVA di richiedere il pagamento di 30,00 Euro a titolo di costi per il recupero dei crediti, *una tantum* per ciascuna posizione debitoria scaduta. |

| PIANO DI AMMORTAMENTO | |
|---|---|
| **Tipo di ammortamento** | Francese. |
| **Tipologia di rata** | Costante al non variare del tasso. |
| **Periodicità delle rate** | Mensile. |

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

## DETRAZIONI APPLICABILI AL COSTO TOTALE DEL CREDITO

Al costo totale del credito è applicabile la seguente detrazione:

- Al TAN del finanziamento è applicata una Riduzione del tasso di interesse pari a 0,05 punti percentuali al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

  - la rata è addebitata su un Conto Corrente BBVA intestato al Cliente;
  - nel secondo mese solare precedente a quello di addebito della rata il Cliente soddisfa almeno uno dei seguenti requisiti:

    a. accredito dello stipendio o della pensione sul Conto Corrente;
    b. acquisti con le Carte BBVA complessivamente pari a 1.000€;
    c. controvalore medio investito in fondi (esclusi gli ETF) pari ad almeno 15.000€.

  Per maggiori informazioni sull'applicazione della Riduzione si rinvia alla sezione "Tasso di interesse nominale annuo" del presente documento.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento | Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni |
|---|---|---|---|---|
| 3,51% | 10 | 989,33 € | 1085,76 € | 898,36 € |
| 3,51% | 15 | 715,37 € | 817,61 € | 621,19 € |
| 3,51% | 20 | 580,47 € | 688,45 € | 483,01 € |
| 3,51% | 25 | 501,16 € | 614,68 € | 400,41 € |
| 3,51% | 30 | 449,60 € | 568,42 € | 345,60 € |

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

## SERVIZI ACCESSORI

Per poter accedere al finanziamento, il cliente deve sottoscrivere un'assicurazione sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria contro rischi di varia natura (es. incendio, scoppio) per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia e per tutta la durata del finanziamento. La polizza deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- rischio assicurativo: incendio, fulmine, implosione, scoppio, esplosione, urto di veicoli, caduta ascensori, caduta di aeromobili, onda di pressione, azione del fulmine, azioni volte ad evitare, diminuire o arrestare le conseguenze del sinistro e le spese di salvataggio previste dall'art. 1914 c.c., fumo gas e vapori;
- importo assicurato: valore di ricostruzione a nuovo tempo per tempo rilevato o al maggior valore tra l'importo del mutuo e il valore ricostruzione a nuovo rilevato in perizia;
- durata della copertura: fino alla scadenza del finanziamento;
- tipo di premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura.

Il cliente potrà:

- avvalersi di una polizza reperita autonomamente sul mercato che risponda ai requisiti di cui sopra;

- sottoscrivere la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per i costi riferiti alla polizza proposta si rinvia alla sezione "Assicurazione immobile obbligatoria" del presente documento. Per ulteriori informazioni sulla polizza assicurativa si rinvia alla consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it;
- mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA. In tal caso la Banca si riserva di valutare l'adeguatezza della polizza stipulata, le cui condizioni di copertura non dovranno risultare peggiorative o inferiori rispetto a quelle richieste dalla Banca.

I clienti che sono già titolari di un Mutuo BBVA e della polizza Home & Family – garanzia "Incendio Fabbricato", possono sottoscrivere le ulteriori coperture previste dalla polizza Home & Family. Queste coperture non sono necessarie per accedere al finanziamento né per accedervi a specifiche condizioni e possono essere sottoscritte dal cliente con le modalità che saranno comunicate dopo la stipula del mutuo.

Laddove il cliente si avvalga di una polizza reperita in autonomia sul mercato o mantenga la polizza in essere, la polizza dovrà essere vincolata a favore di BBVA. La copia del contratto e della quietanza di pagamento, nonché l'appendice di vincolo redatta secondo gli standard della Banca andranno prodotti prima della delibera definitiva del finanziamento, in tempo utile per la predisposizione della stipula.

Ove il cliente non vi provveda, la Banca è autorizzata a contrarre e/o rinnovare la polizza vincolata a suo favore e a pagare i primi, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti del cliente.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Il cliente ha la facoltà di recedere dalla copertura assicurativa nei 60 giorni successivi alla data dell'addebito del premio. A seguito del recesso il cliente ha diritto alla restituzione del premio addebitato senza trattenuta alcuna con le stesse modalità definite per il pagamento dei premi. La compagnia assicurativa entro 15 giorni dalla data di efficacia del recesso, rimborserà al cliente la parte di premio relativa al periodo di rischio non corso.

In caso di estinzione anticipata del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio della polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato pagato e non goduto (al netto delle imposte), calcolato secondo la formula indicata nel Fascicolo Informativo della polizza. Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attiva la copertura assicurativa sino alla scadenza originariamente stabilita.

**Il cliente non è obbligato a sottoscrivere prodotti o servizi con la Banca per poter accedere al finanziamento.** Pertanto, se il finanziamento è offerto in combinazione con altri prodotti, ciascuno di essi può essere sottoscritto separatamente e quindi come opzione facoltativa e non obbligatoria.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | TAN applicato al finanziamento maggiorato di 2 punti percentuali all'anno. |
| **Sospensione pagamento rate** | Non prevista. |
| **Adempimenti notarili** | A carico della Banca. |
| **Imposta di registro e tasse ipotecarie** | Non applicate ai sensi dell'art. 8, co. 4-bis, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. |

## ALTRE COPERTURE ASSICURATIVE FACOLTATIVE

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (ramo danni + ramo vita – opzione "Base") | Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%.<br>Ramo vita: decesso. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; decesso.<br>**Prestazione assicurata**: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro. |
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia | Ramo danni:<br>• invalidità totale permanente da infortunio o | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento. |

| | | |
|---|---|---|
| (ramo danni + ramo vita – opzione “Plus”) | malattia, di grado pari o superiore al 60%;<br>• inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br><br>Ramo vita: decesso. | **Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: invalidità totale permanente da infortunio o malattia, di grado pari o superiore al 60%; e inabilità totale temporanea da infortunio o malattia.<br><br>**Prestazione assicurata**<br><br>- invalidità totale permanente da infortunio o malattia; decesso: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br><br>- inabilità totale temporanea da infortunio o malattia: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 2.500) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l’intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia (opzione “Base” e “Plus”) e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo:

- **opzione “Base”**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell’importo del mutuo e variabile in relazione all’età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 23,90 Euro.

- **opzione “Plus”**: premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell’importo del mutuo e variabile in relazione all’età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

  Esempio di premio

  Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell’assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 34,81 Euro.

| Nome Polizza | Garanzia | Caratteristiche |
|---|---|---|
| Polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia (esclusivamente ramo danni) | Ramo danni: decesso da infortunio.<br><br>Ramo danni: invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%.<br><br>Ramo danni: inabilità totale temporanea da infortunio. | **Età**: prodotto dedicato ai clienti con età compresa tra i 18 e i 70 anni compiuti, e non superiore ai 75 anni compiuti alla data di scadenza del mutuo.<br><br>**Durata della Polizza**: pari alla durata del finanziamento.<br><br>**Periodicità e durata di pagamento dei premi**: premi mensili ricorrenti di importo costante per tutta la durata contrattuale.<br><br>**Rischio assicurato**: decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio, di grado pari o superiore al 60%; inabilità totale temporanea da infortunio.<br><br>**Prestazione assicurata**<br><br>- decesso da infortunio; invalidità totale permanente da infortunio: importo pari al debito residuo del finanziamento (come definito nelle condizioni di polizza) esistente alla data del sinistro;<br><br>- inabilità totale temporanea da infortunio: massimo 12 indennizzi di importo pari alla rata del finanziamento (con importo massimo pari a € 3.000) per sinistro come risultante da piano di ammortamento e massimo 36 indennizzi per l’intera durata della copertura assicurativa per periodi consecutivi di 30 giorni. |

Le coperture assicurative precedentemente descritte fanno parte di un unico inscindibile pacchetto assicurativo denominato Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia e vengono offerte al contraente/assicurato solo congiuntamente.

Si riportano di seguito i costi relativi al pacchetto assicurativo.

Premio mensile, da corrispondere direttamente alla compagnia assicurativa, calcolato in percentuale dell'importo del mutuo e variabile in relazione all'età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza.

Esempio di premio

Calcolato su un mutuo di importo pari a 100.000 Euro, età dell'assicurato al momento della sottoscrizione della polizza 40 anni: premio mensile di 7,91 Euro.

Le polizze Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono alternative tra loro (ossia il cliente non può sottoscriverle entrambe) e sono offerte da Axa France VIE S.A. (Rappresentanza Generale per l'Italia) e proposte da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. Per ulteriori informazioni sulle polizze assicurative si rinvia alle consultazione dei Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet www.bbva.it.

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono facoltative e non indispensabili per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente è libero di scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa facoltativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente ha inoltre sempre la facoltà di recedere dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o dalla polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia eventualmente sottoscritta senza dover recedere dal finanziamento.

Qualora il cliente decida di rimborsare anticipatamente parte dell'importo dovuto in base al piano di ammortamento del finanziamento, dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta estinzione parziale del finanziamento alla compagnia assicurativa al fine di ottenere il ricalcolo del premio mensile. In caso di estinzione anticipata totale del mutuo rispetto alla data di scadenza originaria, oppure di trasferimento del mutuo ad altra banca a seguito di surroga, al cliente sarà rimborsato il premio pagato e non goduto (al netto delle imposte). Ciò, salvo che il cliente manifesti alla compagnia assicurativa la volontà di mantenere attive le coperture assicurative sino alla scadenza originariamente stabilita.

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO SE SI SOTTOSCRIVE LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI E MALATTIA AXA PARTNERS ITALIA O LA POLIZZA MUTUO SICURO INFORTUNI AXA PARTNERS ITALIA FACOLTATIVE

**La polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia e la polizza Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia sono polizze a copertura del rischio di credito facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa**.

Fermo quanto sopra, a fini di piena trasparenza si riporta di seguito il costo complessivo del finanziamento che risulterebbe includendo nei costi anche il premio della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia:

| Polizza | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Base" | Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Opzione "Plus" | Mutuo Sicuro Infortuni |
|---|---|---|---|
| **Importo finanziamento** | 100.000 Euro | 100.000 Euro | 100.000 Euro |
| **Importo totale del credito** | 100.000 Euro | 100.000 Euro | 100.000 Euro |
| **Costo totale del credito (comprensivo dell'imposta sostitutiva)** | 69.774,62 Euro | 69.774,62 Euro | 69.774,62 Euro |
| **Importo totale dovuto dal cliente** | 169.774,62 Euro | 169.774,62 Euro | 169.774,62 Euro |
| **Rata** | 449,60 Euro | 449,60 Euro | 449,60 Euro |
| **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** | 3,90% | 3,90% | 3,90% |
| **Importo premio mensile** | 23,90 Euro | 34,81 Euro | 7,91 Euro |
| **Costo complessivo con polizza** | 3,94% | 3,96% | 3,92% |

| | |
|---|---|
| **Tasso Annuo Nominale (TAN) Variabile BCE** | 3,51% |
| **Durata** | 360 mesi |

I costi su indicati sono stati calcolati considerando un credito immobiliare per la surroga di un finanziamento garantito da ipoteca su prima casa con un Loan To Value (LTV) dell'80%.

Il TAEG su indicato:

- è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (si veda la precedente sezione "Tasso di interesse nominale annuo") in vigore alla data di ultimo aggiornamento del presente documento;

- include il costo della polizza obbligatoria scoppio e incendio. Tale costo è stato stimato prendendo in riferimento la polizza Home & Family, garanzia Incendio Fabbricato, di Quixa Assicurazioni S.p.A. proposta da BBVA Mediación, Operador de Banca-Seguros Vinculado, S.A. in collaborazione con Innovazione Finanziaria SIM S.p.A. con riferimento a un immobile di 300 metri quadri. **Resta ferma la facoltà per il cliente di reperire autonomamente sul mercato altra polizza che risponda ai requisiti richiesti dalla Banca o di mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore di BBVA**;
- non include il costo della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia, non essendo la stessa indispensabile per ottenere il finanziamento.

Il costo complessivo è calcolato con le stesse modalità del TAEG, ma a differenza di questo include anche i costi della polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia Axa Partners Italia o Mutuo Sicuro Infortuni Axa Partners Italia facoltativa, cioè non indispensabile per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte, sia per l'Opzione "Base" che per l'Opzione "Plus" con riferimento alla polizza Mutuo Sicuro Infortuni e Malattia, assumendo che l'assicurato, al momento della sottoscrizione della polizza, abbia 40 anni.

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**: massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili e fatti salvi i casi in cui:

- risulti necessario procedere a un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta;
- emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.

**Disponibilità dell'importo**: l'erogazione della somma finanziata è di norma contestuale alla stipula (atto notarile). Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione dell'importo non supera comunque gli 11 (undici) giorni a decorrere dalla data di avvenuta annotazione dell'ipoteca da parte del Notaio.

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

Per consentire alla Banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

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

| | |
|---|---|
| **Documenti anagrafici** | • Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità<br>• Codice fiscale o tessera sanitaria<br>• Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo in caso di cittadini extracomunitari<br>• Certificato plurimo di residenza, stato di famiglia e stato civile con validità massima di 3 mesi dal momento del rilascio<br>• Estratto di matrimonio con annotazione sul regimi patrimoniale;<br>• Verbale si separazione con omologa o sentenza di divorzio completa delle condizioni economiche (solo in caso di mutuatari separati o divorziati) |
| **Documenti reddituali** | <u>Lavoratori dipendenti o pensionati</u>:<br>• Certificazione Unica dell'ultimo anno<br>• Estratti conto degli ultimi 3 mesi<br>• Ultime due buste paga / ultimo cedolino pensione<br>• Modello 730 (solo se presentato)<br><u>Lavoratori autonomi</u>:<br>• Modello Unico ultimi 2 anni completi di ricevuta di presentazione<br>• Estratti conto degli ultimi sei mesi<br>• F24 pagato – solo relativi all'IRPEF o ricevuta di presentazione telematica |
| **Documenti immobiliari** | • Certificazione APE<br>• Concessione edilizia (solo nel caso in cui l'immobile sia stato costruito dopo il 1967)<br>• Planimetria catastale rasterizzata<br>• Atto di mutuo oggetto di surrogazione<br>• Atto di provenienza dell'immobile |

| | |
|---|---|
| | • Visura catastale aggiornata |

**Ai fini del completamento della valutazione del merito creditizio, la Banca, ove ritenuto necessario, può richiedere eventuale documentazione aggiuntiva.**

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 (trenta) 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.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La Banca provvede ad estinguere il rapporto entro massimo 30 giorni lavorativi dal momento in cui il cliente ha rimborsato integralmente il finanziamento e ha eseguito ogni altra azione eventualmente richiesta dalla Banca per poter procedere all'estinzione del rapporto.

**Reclami**

Il cliente per eventuali reclami potrà rivolgersi alla Banca tramite l'invio di:

- una lettera all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele II, 9, 20122 – Milano;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo reclami@bbva.it;
- un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo reclami@pec.bbva.it;
- una comunicazione attraverso la sezione "I miei messaggi" nell' area riservata dell'App e Web Desktop BBVA.

La Banca è tenuta a rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Dopo aver presentato un reclamo, se insoddisfatto dell'esito o qualora non abbia ricevuto risposta dalla Banca nei termini indicati, il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito della sua competenza può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, richiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

In alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario (www.conciliatorebancario.it) o ad altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro del Ministero di Giustizia del Ministero di Giustizia.

## 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

| | |
|---|---|
| **Ammortamento** | Processo di restituzione del finanziamento mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi. |
| **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** | Documento con cui si attesta la prestazione energetica ed eventualmente i parametri energetici caratteristici dell'edificio. |

| | |
|---|---|
| **Costo totale del credito** | Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili. |
| **Importo totale del credito** | Il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù di un contratto di credito. |
| **Importo totale dovuto dal consumatore** | La somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito. |
| **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. |
| **Loan To Value** | Rapporto tra l'importo finanziato e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. |
| **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. |
| **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. |
| **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |

| | |
|---|---|
| **Testo Unico Bancario (T.U.B.)** | Decreto Legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. |

# DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE / A DISTANZA

**FairOne S.p.A.**

Sede legale: Piazza Sicilia 7 – 20146 Milano

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@mutuisupermarket.it

C.F. e P. IVA: 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Cap. Soc.: 120.000 Euro i.v.